PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

VANGSJORDET 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Matrikkelbrev

Tegninger

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

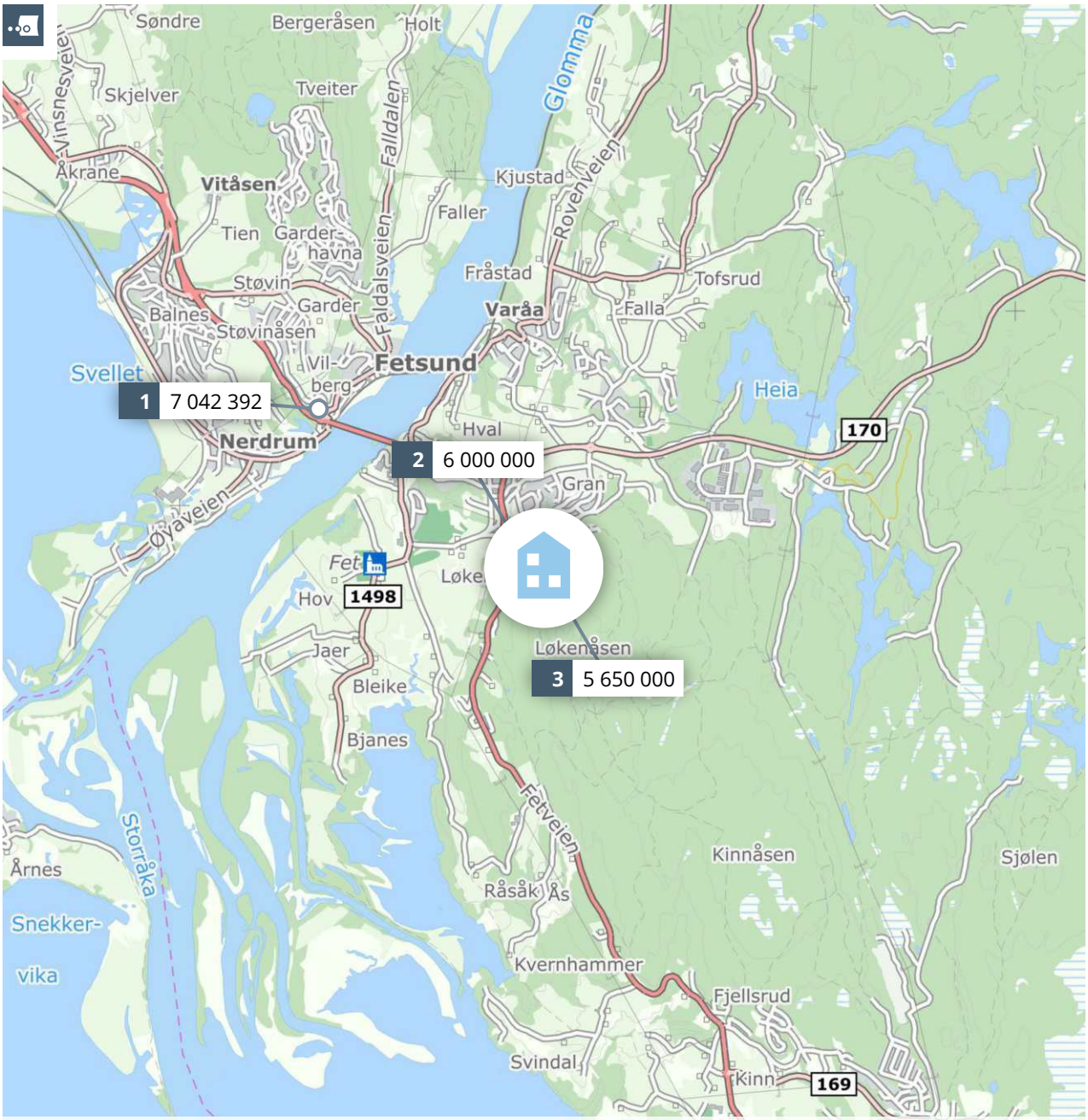
Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VANGSJORDET 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 15.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristin Pettersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vangsjordet 2, 1900 FETSUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 439 BNR 111 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Heia

Verdivurdert til

7 990 000

69 168	8 059 168	67 160
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	9 379
Formue	50 132
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Garderveien 156 105 m² 2005	2. etg	3 sov		24.10.2025	7 300 000	**7 000 000**	42 392	7 042 392	**67 070**
2	Trevaliglia 2 88 m² 2022	2. etg	2 sov		28.08.2024	5 950 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**68 182**
3	Vangsjordet 2 80 m² 2021	4. etg	2 sov		06.11.2024	5 990 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**70 625**

Velkommen til Vangsjordet 2 - En stor, lys og lekker 4-roms hjørneleilighet på 120 kvm fra 2021. Leiligheten har en innholdsrik planløsning med en sosial stuekjøkken sone, solrik balkong på ca. 17 kvm med fantastisk utsikt, 3 romslige soverom, 2 bad og en stor hall. Videre kan boligen skilte med 2 garasjeplasser, hvorav en har ladeboks for elbil. Her får du det beste av to verdener - fredelige omgivelser med nærhet til både natur og fritidstilbud, samtidig som du har enkel tilgang til Fetsunds sentrum og gode forbindelser videre til Lillestrøm og Oslo.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.07.2021		20.07.2021	-	6 500 000	-	6 500 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Unik leilighet som det er lite å sammenligne med som er blitt solgt.

Leiligheter til salgs i 1900 FETSUND nå

24
leiligheter til salgs

5.3M

5 040 000 Prisantydning i snitt

4.9M

4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

102
dager

Leiligheter solgt i 1900 FETSUND siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

4.3M

4.2M

4 149 000 Salgspris i snitt

4 062 000 Prisantydning i snitt

4.0M

3.9M

3.8M

Solgt i snitt i løpet av

19
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

71 276 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd

67 160 Vangsjordet 2 Totalpris 8 059 168

62 237 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Vangsjordet 2

SKOLER

Riddersand skole (1-7 kl.) 416 elever, 24 klasser	21 min 2 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	14 min 9.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	17 min 11.1 km

SPORT

Kringen lek og idrettsplass	19 min
Dulpemyra ballplass	21 min
Spenst Fetsund	7 min
Trento Sørumsand	14 min

VARER/TJENESTER

Fokus Butikksenter	14 min
Lillestrøm Torv	15 min
Boots apotek Fetsund	7 min
Fetsund Vinmonopol	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Klokkerud Linje 480, 490	12 min 1.1 km
Svingen stasjon Linje R14	6 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 85 barn	21 min 1.9 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år... 145 barn	7 min 3 km
Fetsund barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Joker Løkenåsen	15 min
Spar Fetsund	7 min

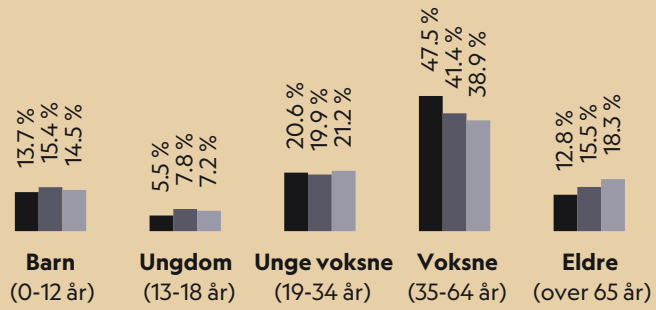
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

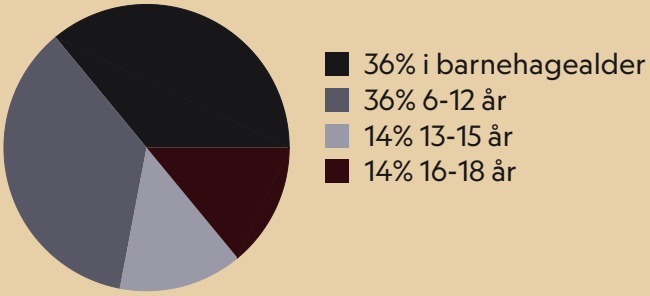
Joker Løkenåsen	15 min
Spar Fetsund	7 min

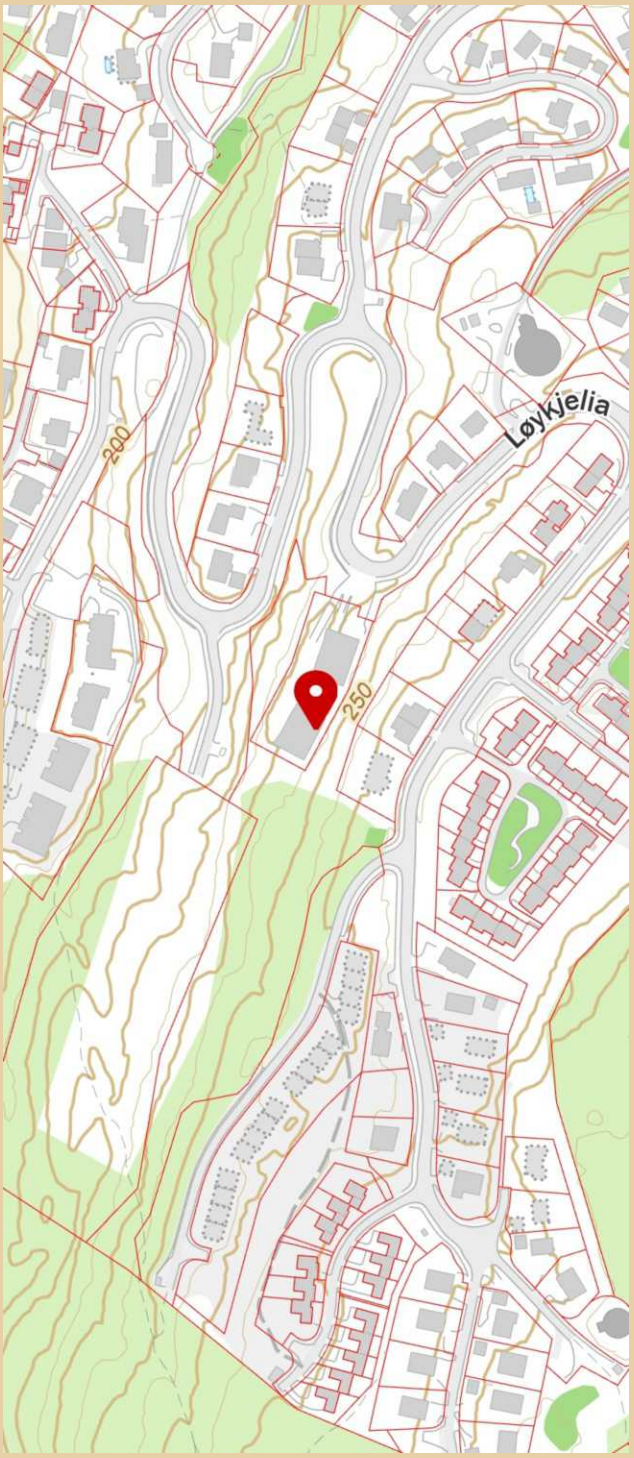
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Heia	218	116
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

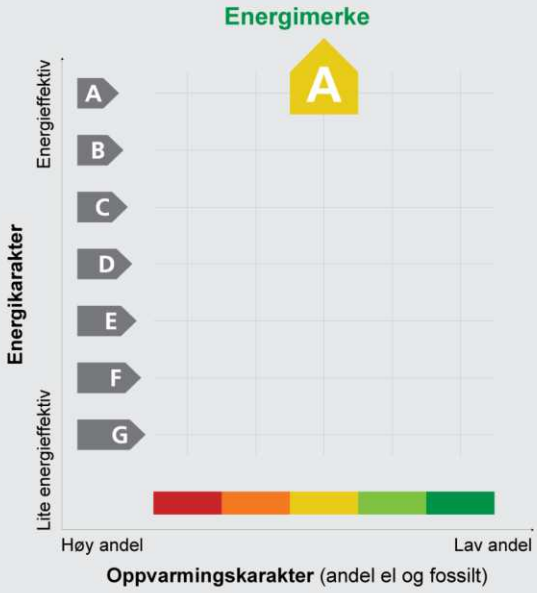




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Vangsjordet 2
Postnr	1900
Sted	Fetsund
Leilighetsnr.	
Gnr.	439
Bnr.	111
Seksjonsnr.	28
Festenr.	
Bygn. nr.	300754222
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1369810
Dato	15.03.2022



Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ Flerbruker

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

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	119,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	05.07.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vangsjordet 2
Postnr/Sted: 1900 Fetsund
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 15.03.2022 09:11:05
Energimerkenummer: A2022-1369810
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 439
Bnr: 111
Seksjonsnr: 28
Festenr:
Bygnr: 300754222

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3030
Gnr.	439
Bnr.	111
Snr.	28
Fnr.	
Gateadresse	Vangsjordet 2
Postnummer	1900
Poststed	Fetsund
Bygningsnr.	300754222
Bolignr.	H0301
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	15.03.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	63 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	27 m²
Oppvarmet BRA	119 m²
Totalt BRA	119 m²
Oppvarmet luftvolum	322 m³
U-verdi for yttervegger	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	13,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,57 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	05.07.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	203 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,87
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,24
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,76
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.3.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	9,1

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	1,7
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	1,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	74,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7107 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	59,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3028 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	59,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7107 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7107 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7107 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	61 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260162
Addresse	Vangsjordet 2		
Postnr.	1900	Sted	FETSUND
Selgers navn	Steinar Sire		
Selgers navn	Wenche Sandvold Syversen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

14.07.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector

Polise/avtalenr.:

4292924

Våtrom

Initialer selger:
S S
W S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bom i noen flis

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent reklamasjon under behandling på et vindu

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ettermontert screens av NORSOL/strøm fetsund ElektroBytte defekt komfyr vakt i 2023

Initialer selger:
S S
W S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvars erklæringer

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sameiet, felles anlegg; kontroll og innjustering av vannbåren varme til bad og varme konvektor i alle leiligheter.Utført av Inva Engineering Avdeling i Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet, felle areal. Garantisak, utbedret vanninntrenging i P kjeller, sykkelparkering.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet, felle areal. Garantisak, utbedret vanninntrenging i P kjeller, sykkelparkering.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet, felle areal. Garantisak, utbedret av Grimsud Entreprenør AS

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet arbeider med utbedring etter erstatning av garantiene etter Bustadoppføringslova. BoligPartner gikk konkurs under arbeid med ferdigattest og fellesareal, kommunen har gitt forlenget brukstillatelse i påvente av erstatning og utbedring

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet arbeider med utbedring etter erstatning av garantiene etter Bustadoppføringslova. BoligPartner gikk konkurs under arbeid med ferdigattest og fellesareal, kommunen har gitt forlenget brukstillatelse i påvente av erstatning og utbedring

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S S
W S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.04.2026

Signert av *Steinar Sire*

Signert av *Wenche Sandvold Syversen*

Initialer selger:
S S
W S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

VANGSJORDET 2, 1900 FETSUND

Gnr: 439 Bnr: 111 Seksjon: 28
3205 Lillestrøm kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	09/04/2026
Utskriftsdato:	30/04/2026
Oppdragsnummer:	99252
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (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

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående endeleilighet i 3. etasje med balkong.

Ifølge eier er det tilhørende to garasjeplasser i felles garasjeanlegg, hvorav én har ladeboks for elbil.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2026, etter befaring: Tilkobling av strøm og ny fjernkontroll til screens på ett vindu i hovedsoverom. Montert nye gulvlister i deler av stue/kjøkken.
2022: Montert utvendige screens på vinduer mot syd, samt på balkong. Nye fronter og benkeplater i kjøkken.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2021, 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 2 / 3. etasje)
- Utvendige beslag
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Steinar Sire
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Steinar Sire, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 439 Bnr: 111 Seksjon: 28
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2835.1 m²
Eierbrøk seksjon:	1191 / 23437
Hjemmelshaver:	Wenche Sandvold Syversen & Steinar Sire
Adresse:	Vangsjordet 2, 1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	28/04/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	08/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2021

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	120	0	0	17
Sum bolig:	120	5	0	17
Sum BRA:	125			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Bad 2, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom, Omkledningsrom, To tekniske rom/kott		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets 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 massivtrekonstruksjon kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles takterrasse.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmeanlegg, tilknyttet varmt forbruksvann, samt gulvvarme i bad.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Opplysninger fra eier:
Utførende entreprenør, Boligpartner, gikk konkurs ca. tre uker før planlagt overtakelse og ferdigbefaring av fellesarealer (24.05.2024). Ved befaringen ble det registrert avvik på fellesarealer, og sameiet arbeider fortsatt med utbedringer/reklamasjon etter bustadoppføringslova. Ferdigattest er ikke utstedt, og arbeidet med dette pågår i regi av sameiet.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert mot dagens planløsning. Dagens planløsning samsvarer i hovedsak med salgsprospekt fra forhåndssalg, med mindre endringer ved sjakter på bad og bruk av bod som omkledningsrom. Det er ikke kjent om planløsningen er godkjent av kommunen. Rombeskrivelse er basert på dagens bruk.

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:

Dokumentasjon for oppgraderingsarbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene er fremvist. Dette gjelder kun tilkobling av screens, se øvrig beskrivelse under "Elektrisk anlegg".

FDV dokumentasjon og noe øvrig dokumentasjon (samsvarserklæringer, brukerveiledninger) foreligger i leilighetens boligmappe på boligmappa.no

---

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 trelags isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering: Det er en grå stripe/misfarging mellom glasslagene i ett vindu mot vest. Forholdet lar seg ifølge eier ikke rengjøre, som indikerer at misfargingen ligger inne i isolerglassruten.

Eier opplyser at vinduet ble skiftet på reklamasjon, og at aktuell misfarging har oppstått i ettertid. Det er videre opplyst at forholdet er reklamert på, og at tilbakemelding avventes.

Årsaken er ikke endelig avklart, men kan være relatert til produksjonsfeil eller begynnende punktering av isolerglass. Ved befaring fremstår forholdet som en kosmetisk avvik uten synlig funksjonssvikt. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dersom det foreligger punktering, kan dette over tid medføre redusert isolasjonsevne og behov for utskifting av glasset.

TG 1 er gitt basert på en helhetsvurdering av forholdet slik det fremstår på befaringstidspunktet.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 dB lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utvendige beslag

Beskrivelse: Manglende beslag under balkongdør og vinduer mot balkong.

Tilstandsvurdering: Det mangler beslag i underkant av balkongdøren og vinduer ved balkong. Det er delvis tettet med fugemasse, men fugingen fremstår ikke tilfredsstillende tett. Balkongen er overbygget, som begrenser vann- og værpåkjenningen, men forholdet gir likevel noe økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i døren, vinduer og inn i veggmonstruksjonen, samt risiko for redusert levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Eier opplyser om at forholdet vil utbedres før salg.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det 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 trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og alle soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 10-15 mm stue/kjøkken og i alle soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15-20 mm i stue/kjøkken og i alle soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Eier opplyser om at det er lagt lyddempende, flytende gulv, som kan påvirkes av tunge møbler/innventar o.l. Dette kan gi noe utslag i forbindelse med nivåmåling av gulvoverflater. TG: 2

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 trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 17 m². Terrassebord på gulv. Rekkverk i herdet glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

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:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerstokker i teknisk rom ved kjøkken, hvor det er etablert et kar med dreneringsrør med utløp i bad. Fordelerskap i himling i bad. Fordelerskap på vegg i bad 2, med dreneringsrør med utløp i bad 2. Avløpsrør i plast. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i teknisk rom.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Ett fordelerskap er montert i himling i bad, uten drensåpning, men eventuelle lekkasjer vil likevel renne ned i badet og til sluk. Det anbefales likevel å etablere dreneringsspalte i luken for å hindre at evt. lekkasjevann kan bli stående i luken. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Lekkasjestopper i kjøkken.

Tilstandsvurdering: For rom uten sluk angir veiledningen til TEK17 lekkasjestopper som preakseptert løsning for å hindre at lekkasje medfører skade.
På kjøkkenet er det kun installert lekkasjestopper til oppvaskmaskin. Øvrige vanninstallasjoner er ikke omfattet og vil ikke avstenges ved lekkasje.
Løsningen medfører økt risiko for vannskade ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i begge bad, i kjøkken og i omkledningsrom, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Ventilasjonsaggregatet er montert i teknisk rom.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. 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 med glatte fronter i sortbeiset og mattlakkert eikefinerfronter. Vokset heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk lekkasjestopper tilknyttet oppvaskmaskin, og komfyrvakt er montert.

Norema kjøkkeninnredning fra byggeår, med nye fronter og benkeplate fra 2022.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

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 enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Lydplater med trespiler på en vegg i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyder: ca. 2,29 m målt i entré. ca. 2,53-2,54 m målt i alle soverom og i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i to soverom.
Garderobeløsning med stang, skuffer og hyller i omkledningsrom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Det er montert elektriske utvendige screens på vinduer mot syd, samt på balkong.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. 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 teknisk rom.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Det er ifølge eier lagt varmefolie i gulv i entré og stue/kjøkken.
Viftekonvektor er montert i stue/kjøkken.

Samsvarserklæring fra Fetsund Elektro AS, signert og datert 01.07.2021 er fremvist for følgende arbeider: Ny installasjon leilighet med tilkobling av prefabrikkert baderomskabin / sikringsskap levert av Teknobad AS. Ingen kabling /Levering av Ekom. Kun tomt rørs anlegg.

Samsvarserklæring fra TEKNObad AS, signert og datert 16.11.2020 er fremvist for følgende arbeider: Elektroarbeider i prefabrikkert baderomsmodul. Se samsvarserklæringen for utfyllende informasjon.

Samsvarserklæring fra Fetsund Elektro AS, signert og datert 31.08.2022 er fremvist for følgende arbeider: Tilkoblet screens.

Samsvarserklæring fra Fetsund Elektro AS, signert og datert 17.04.2026 er fremvist for følgende arbeider: Tilkoblet screens på soverom.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? I hovedsak byggeår. Kun enkelte mindre arbeider etter dette.
- 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? Kun utført i fellesområde, samt stikkprøver i leiligheter, inkludert denne. Det ble ikke avdekket avvik i leiligheten, men det foreligger ikke egen el-tilsynsrapport for leiligheten.

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

Våtrom - Bad med adkomst fra entré

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, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin) fra byggeår.

FDV dokumentasjon og "Bruk og vedlikehold" veiledning foreligger i leilighetens boligmappe på boligmappa.no.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i rustfritt stål.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet tilfredsstillende. Det er dog et lite område ved dør hvor gulvet er flatt, som kan gi noe risiko for vannansamlinger ved vannsøl, men i områder med vanninstallasjoner er fallet vurdert til å være tilfredsstillende.

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

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Plater i metall.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med fast felt og dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vannbåren varme – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad med adkomst fra soverom

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 2, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin) fra byggeår.

FDV dokumentasjon og "Bruk og vedlikehold" veiledning foreligger i leilighetens boligmappe på boligmappa.no.

Våtromsgulv – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i rustfritt stål.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet tilfredsstillende.

Det er funnet hulromslyd under flere fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med hulromslyd i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i flere fliser og over store deler av flisene. Det er foreløpig ikke registrert sprekkdannelser i flis/fug, men dette kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Plater i metall.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vannbåren varme – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

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 ivaretatt. 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. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet 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 (m^2), 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).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper 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 takstoppdrag. 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 befaringsdato 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.

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

Generert 29.04.26
Vår ref.: 5128 / 28
Meglers ref.: 24260162

Boligopplysninger

Seksjon	28	**Bolignr**	H0301
Boligselskap	5128 Trehusene Boligsameie	**Etasje**	3.etg
Adresse	Vangsjordet 2, 1900 FETSUND	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Wenche Sandvold Syversen, Steinar Sire	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 29.04.26: kr 9 379,00 (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	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
A-konto strøm elbil	300	300	300	300	300	300
Ekstra parkeringsplass	100	100	100	100	100	100
Felleskostnader	7 257	7 257	7 257	7 257	7 257	7 257
Innkrevd tillegg til ferdigstillelse	570	570	570	570	570	570
Kabel-TV/bredbånd	499	499	499	499	499	499
Stipulerte avdrag	268	268	268	268	268	268
Stipulerte renter	385	385	385	385	385	385
Total	9 379	9 379	9 379	9 379	9 379	9 379

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 6,45% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	4	2 351 735	69 168	29.10.24 - 30.09.39

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 6,45% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	4	2 351 735	29.10.24 - 30.09.39

Selskap og eiendom

Selskap	5128 Trehusene Boligsameie (orgnr. 927527278)
Antall enheter	34
Styrets e-post	trehusene@gmail.com
Styreleder	Steinar Sire (41589648)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 24955635)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	439/111
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 116 062,00	**Andre inntekter**	kr 346,00
Formue	kr 50 132,00	**Utgifter**	kr 8 534,00

Merknader

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

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

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

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

V E D T E K T E R

For

TREHUSENE BOLIGSAMEIE
org. nr. 927527278

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

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Trehusene boligsameie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier under rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal kun leies ut til seksjonseierne i sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

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

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

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser
HC plassene i garasjeanlegget er tilpasset bevegelseshemmede. Seksjonseiere som disponerer HC plass har plikt til å bytte plass, dersom en seksjonseier eller en av seksjonseiernes hustandsmedlem har behov for HC plass.

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

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

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Trivselsregler
Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm
Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og annet areal som hører boligen forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive toalett, vasker, kraner, fra rørskap fjernvarme og termostater i boligen, apparater, mm, samt innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseier.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer evt varmeveksler og sprinkelanlegg, radiatorer i fellesarealer og installasjoner som er felles for boligseksjonene.
(4) Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

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

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

(5) Pliktig medlemskap til Løkenåsen felleseiendom

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

5-2 Panterett for seksjonseiers forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på trivselsregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til tre (2-3) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

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

TRIVSELSREGLER FOR TREHUSENE SAMEIE mai 2022

Innledning

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

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

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

Styret kan nåes på mail: trehusene@gmail.com
Via www.bori.no kan du som beboer holde deg oppdatert på hva som skjer i Trehusene.

§ 1 Bruk av leilighet

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

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

§ 2 Bruk av egen terrasse / forhage

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

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill.

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

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

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

§ 3 Takterrasse

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

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

§ 4 Fellesrom og oppganger

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

Røyking er ikke tillatt i fellesrom og oppganger.

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

§ 5 Fellesområder (ute)

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

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

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

§ 6 Søppel

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

§ 7 Treningsrom

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

Ytterligere regler for treningsrommet kommer.

§ 8 Sykkelrom og Smørerom

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

§ 9 Felles vaskerom

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

§ 10 Dyrehold

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets område.

c) Hunder og katter skal luftes utenfor sameiets eiendom. Innenfor sameiets område skal dyr føres i bånd slik at de ikke urinerer på sameiets område, samt holdes borte fra plantebed, lekeplasser og sandkasser.

d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendommen.

Styret anmoder beboere om å snakke sammen før man sender inn en formell klage dersom man opplever at et dyrehold er til sjenanse.
Kommer det inn skriftlig berettigede klager og man ikke oppnår en minnelig ordning med klageren, kan styret kreve dyret fjernet. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboen gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Innkalling til ordinært årsmøte 26.06.2025 for Trehusene boligsameie.

Møtested: Kirkeverein 85 Fetsund - Fet Kommuehus
Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkommen sak - Ønske om etablering av gjerde for og forbedre vindskjerming og skjerming i 1. etasje
Sak 6: Innkommen sak - Fordeling av fellesgjeld etter låneopptak, forslag om fordeling etter sameiebrøk
Sak 7: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Steinar Sire velges til møteleder. Erik Dahl Jensen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 5 673 514 (mot budsjett 1 740 000)
Utgifter: 4 191 913 (mot budsjett 2 051 000)

Resultat: 1 443 021 (mot budsjett - 311 000)
Arbeidskapital pr 31.12: 4 783 544

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 38 000.

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

Lagt frem av Linda Olufsen, Leilighet B102.

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

legge frem begrunnelser samt en kostnadsoversikt.

Begrunnelse for ønsket om gjerde, skjerming og vindskjerming

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

Kostnadsoversikt og finansiering

Jeg foreslår alternativer for gjerde:

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

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

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

Alternativ 3

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

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

Lagt frem av Espen Bjørnsen Garnås.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 7: Personvalg

Det skal velges kandidater til følgende verv:
Styreleder 2 år
Styremedlem 2 år
Styremedlem 2 år
Varamedlem 1 år

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Steinar Sire

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

- Robert Adolfsen
- Marit Høvik

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Erik Dahl Jensen

Trehusene boligsameie

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Trehusene boligsameie
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Trehusene boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		144 430	90 897
Kundefordringer		18 102	0
Andre fordringer		270 729	0
Sum fordringer		433 261	90 897
Bankinnskudd, kasse o.l.		4 977 877	1 369 831
Sum omløpsmidler		**5 411 138**	**1 460 728**
SUM EIENDELER		**5 411 138**	**1 460 728**

Balanse 31.12.2024

Trehusene boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 306 626	863 605
Sum egenkapital		**2 306 626**	**863 605**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 476 918	0
Sum langsiktig gjeld		2 476 918	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		171 135	74 855
Annen kortsiktig gjeld	10	456 459	522 268
Sum kortsiktig gjeld		627 594	597 123
Sum gjeld		**3 104 512**	**597 123**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 411 138**	**1 460 728**

Trehusene boligsameie

Steinar Sire
Styrets leder

Erik Dahl Jensen
Styremedlem

Marit Høvik
Styremedlem

June Marita Heiberg
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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	1 393 968	1 393 968	1 394 000	1 561 165
3603	Stipulerte renter	0	0	0	180 905
3604	Stipulerte avdrag	0	0	0	96 703
3606	Kabel TV/bredbånd	200 872	197 676	201 000	212 000
3608	Parkeringsplasser	12 000	11 900	12 000	12 000
3632	Strøm	870	79 009	133 000	0
3649	Andre innkrevde felleskostnader	127 500	0	0	232 392
Sum felleskostnader		**1 735 210**	**1 682 553**	**1 740 000**	**2 295 165**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	3 938 304	10 335	0	705 000
Sum andre driftsinntekter	**3 938 304**	**10 335**	**0**	**705 000**

Andre inntekter gjelder salg av gummiheller, frigitt beløp i konkursbo, renter av frigitt beløp og overføring av garantiutbetaling fra en av de tre garantistene.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	8 000	0	0	0
Feriepenger	960	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og	38 000	0	38 000	38 000
Arbeidsgiveravgift	6 486	0	3 000	5 500
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	135	0	0	0
Sum lønnskostnader	**53 581**	**0**	**41 000**	**43 500**

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

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 750	4 700	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar	75 497	69 129	76 000	79 119
Andre forvaltningstjenester	1 120	0	0	2 000
Juridisk bistand	54 600	42 244	100 000	50 000
Teknisk bistand	435 739	0	50 000	50 000
HMS	11 906	0	0	15 000
Annen fremmed tjeneste	0	386 251	400 000	0
Sum konsulenttjenester	**583 612**	**502 324**	**632 000**	**201 119**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	1 108 917	19 373	0	50 000
Vedlikehold VVS	74 283	0	0	50 000
Vedlikehold elektro	95 954	0	0	60 000
Vedlikehold utvendig anlegg	243 435	20 669	20 000	21 999
Vedlikehold heis	0	0	40 000	50 000
Vedlikehold garasjer	220 980	0	40 000	50 000
Vedlikehold varmeanlegg	38 682	0	0	50 000
Vedlikehold ventilasjon	572 546	0	0	100 000
Vedlikehold brannsikring	0	1 226	6 000	25 000
Dugnadskostnader	999	0	0	2 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	0	24 000
Sum vedlikeholdskostnader	**2 355 796**	**41 268**	**106 000**	**482 999**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	0	51 000	50 000
Renholdstjenester	48 131	42 115	47 000	50 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	12 500	27 115	40 000	40 000
Sum driftskostnader	**60 631**	**69 230**	**138 000**	**140 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	8 496	11 729	30 000	0
Driftskostnader ladeanlegg	4 188	0	5 000	5 000
Skadedyrbekjempelse	9 620	0	0	15 000
Driftskostnader	3 134	0	0	5 000
Verktøy og redskaper	10 245	52 878	0	10 000
Inventar	0	13 231	0	0
Nøkler, låser og skilt	1 919	15 689	0	10 000
Annet driftsmateriale	1 243	0	0	2 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	3 000	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	3 000	0
Generalforsamling/årsmøte	6 868	7 150	6 000	5 000
Velferdskostnader	1 300	0	0	0
Øredifferanser	0	3	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	2 400
Sum andre driftskostnader	**49 413**	**103 079**	**50 000**	**54 400**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	863 605	941 232
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 443 021	-77 627
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 306 626	863 605
Annen egenkapital 31.12	2 306 626	863 605
Sum egenkapital 31.12	**2 306 626**	**863 605**

Note 9 Gjeldsbrevlån

DNB BANK ASA		
Renter 31.12.24: 7,40%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2024	2 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	23 082	
Lånesaldo 31.12		2 476 918
Beregnet innfrielsesdato: 29.09.2039		
Sum langsiktig gjeld		**2 476 918**

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt arbeidsgiveravgift på	135	0
Skyldig feriepenger	960	0
Påløpt rente	1 002	0
Andre påløpte kostnader	454 362	473 803
Annen kortsiktig gjeld	0	48 465
Sum annen kortsiktig gjeld	**456 459**	**522 268**

Andre påløpte kostnader gjelder strøm fra Gudbrandsdal Energi for desember og avsatt ikke godkjente fakturaer fra 2021 og 2022 fra utbygger som gjelder viderefakturering av strøm.

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**863 605**	**941 232**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 443 021	-77 627
Opptak langsiktige lån	2 500 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-23 082	0
B. Årets endring i arbeidskapital	3 919 939	-77 627
C. Arbeidskapital 31.12	**4 783 544**	**863 605**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	5 411 138	1 460 728
- Kortsiktig gjeld	627 594	597 123
= Arbeidskapital 31.12	**4 783 544**	**863 605**

5128 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Heiberg, June Marita	**2025-05-04**

Identifikasjon

bankID Heiberg, June Marita

Navn	Dato
Sire, Steinar	**2025-05-12**

Identifikasjon

bankID Sire, Steinar

Navn	Dato
Jensen, Erik Dahl	**2025-05-01**

Identifikasjon

bankID Jensen, Erik Dahl

Navn	Dato
Høvik, Marit	**2025-05-01**

Identifikasjon

bankID Høvik, Marit

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

Til årsmøtet i Trehusene Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trehusene Boligsameie som viser et overskudd på NOK 1 443 021. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 13.05.2025

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, 13. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 13.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

13.05.2025 22:40:41

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.

5128 Trehusene boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 26.06.2025

Sted: Kirkeverein 85 Fetsund - Fet Kommuehus
25 av 34 mulige stemmegivere var representert.
21 deltok fysisk, 4 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

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

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 5 673 514 (mot budsjett 1 740 000)
Utgifter: 4 191 913 (mot budsjett 2 051 000)

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

Arbeidskapital pr 31.12: 4 783 544

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 38 000.

Mot: 0 stemmer

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

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Lagt frem av Linda Olufsen, Leilighet B102.

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

Begrunnelse for ønsket om gjerde, skjerming og vindskjerming

1. Sikkerhet: Et gjerde vil øke sikkerheten for både barn og voksne, og hindre uønsket tilgang til eiendom.
2. Privatsfære: Det gir beboerne mer privatliv, spesielt for de som har leilighet ut mot vei foran blokken.
3. Vindskjerming: Vindskjerming vil forbedre uteopplevelsen for beboerne ved å beskytte mot

vind og dårlig vær, samtidig som åpen terrassedør gir mulighet for god ventilasjon.
4. Husdyrhold: Et gjerde vil sikre at husdyr som bor i leilighetene holdes trygt på sin egen platting, noe som bidrar til både sikkerhet og trivsel for både dyrene og beboerne.
5. Estetisk verdi: Både gjerde og skjerming kan forbedre utseendet på eiendommen, og skape en mer hjemlik atmosfære.
6. Felles sosialisering: Det gir mulighet for felles utnyttelse av uteområdene, spesielt for barnefamilier.

Kostnadsoversikt og finansiering

Jeg foreslår alternativer for gjerde:

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

Mot - Enstemmig

Videre utreding i fra Sweco (Tag Arkitekter) ved Morten Longum, som er kvalitetssikret iht. lover og regler.

Innsenders forslag

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

Styrets forslag

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

Alternativ 3

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

Videre utreding i fra Sweco (Tag Arkitekter) ved Morten Longum utformes som er kvalitessikret iht. lover og regler.

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

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Lagt frem av Espen Bjørnsen Garnås.

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

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

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

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

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

Mot - 13 stemmer

Forslag om opprettholde dagens fordeling etter nytte, med bakgrunn av tidligere vedtak fra ekstraordinært årsmøte av 18.09.2024 og uttalelse fra advokat Paal Haugaard om at sameiet allerede har innrettet seg etter likefordelingen på kostnadene til låneopptaket. Advokatens vurdering av krav til 100% flertall, og svar på spørsmål i saken.

Innsenders forslag - 10 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 23
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Forslaget faller.

Sak 7: Personvalg

Det skal velges kandidater til følgende verv:
Styreleder 2 år
Styremedlem 2 år
Styremedlem 2 år
Varamedlem 1 år

Styreleder (2 år)

Steinar Sire enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Robert Adolfsen 1. valg - enstemmig valgt
Marit Høvik 2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Erik Dahl Jensen enstemmig valgt

Valget er klart

Ordinært årsmøte 26.06.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Jensen, Erik Dahl	2025-06-26	Heiberg, June Marita	2025-06-27

Identifikasjon

bankID Jensen, Erik Dahl

Identifikasjon

bankID Heiberg, June Marita

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.04.2026 16:53

Eiendom 3205-439/111/0/28

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	04.06.2021	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	439	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	111	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	28	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Vangsjordet 2	1900 Fetsund	Heia	Fetsund Øst	Fet

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.06.2021	Seksjonering	3205-439/111	Etablert/Endret	0
01.01.2024	Omnummerering	3205-439/111	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300754366			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	14.02.2020	Areal, bolig (bruk/brutto)	1368/1504	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	1368/1504	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	425/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	62	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	88	3	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	125	4	2	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	94	3	2	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	125	4	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	94	3	2	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	129	4	2	2	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	82	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	94	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	5	332/365	0/0	332/365
H02	Hovedetasje	4	332/365	0/0	332/365
H03	Hovedetasje	4	332/365	0/0	332/365
H04	Hovedetasje	3	332/365	0/0	332/365
H05	Hovedetasje	0	40/44	0/0	40/44

Lillestrøm kommune

Seksjon tilsyn og ulovlighet

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
TILSYN-22/01040-21
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
26.02.2024

439/111/0/0 Vangsjordet 1 og 2, avslutter prosess om omgjøring av vedtak, midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	439 / 111 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakshaver:	BOLIG PARTNER PROSJEKT AS

Vi viser til deres tilbakemelding om oppdatert brannkonsept datert 14.02.2024, uavhengig kontroll av revidert brannkonsept 22.02.2024 og tilsvar på øvrige avvik 26.02.2024.

Seksjon tilsyn har gjennomgått de innsendte dokumentasjonene og konkludert med at avvikene er rettet/utbedret, og kommunen vurderer ikke lengre å trekke tilbake de midlertidige brukstillatelsene av 14.07.2021 og 05.10.2021.

Informasjon om videre saksgang i tilsynssaken vil komme i eget brev.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan treffes på epost. Vennligst oppgi saksnummer TILSYN-22/01040 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Jonas Eng
Seksjonsleder

Joakim Helgesen
Konsulent med fagbrev

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
BOLIG PARTNER PROSJEKT AS
SWECO ARCHITECTS AS

Kopi til:
TREHUSENE BOLIGSAMEIE

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00921-15
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.07.2021

Vangsjordet 2, midlertidig brukstillatelse for blokk C og parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	439 / 111 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TAG ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	BOLIG PARTNER PROSJEKT AS
Tiltaket gjelder:	Boligblokker med tilhørende parkeringskjeller
BRA nytt:	1368 m^2
BRA total:	2511 m^2
BRA annet:	1143 m^2
BYA nytt:	425 m^2
Antall nye boenheter:	16

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for boligblokk C og deler av parkeringskjeller.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen 01.12.2021.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Vilkår for ferdigattest
Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.

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

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

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for boligblokk og deler av parkeringskjeller mottatt 22.06,2021, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 05.07.2021 og 07.07.2021.

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

Arbeidene som gjenstår er blokk B (A er tatt ut av tiltaket), deler av kjeller og deler av utomhus.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.12.2021 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

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

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

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

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 7, datert 07.07.2021 legges til grunn.

Gebyr

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Anne Charlotte Ruud
Fagleder/Koordinator

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

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
BOLIG PARTNER PROSJEKT AS

Utskriftsdato: 28.04.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	439	**Bruksnr.**	111	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Vangsjordet 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	203 644,58 kr
Renovasjon	149 395,92 kr
Vann	147 401,84 kr
Sum	**500 442,34 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsbrønn	25%	34 boenhet	3910.00	1/1	0 %	132 940,00 kr	44 313,35 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	1184.5 m^3	39.59	1/1	0 %	46 891,40 kr	46 891,39 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	1184.5 m^3	57.10	1/1	0 %	67 634,95 kr	67 634,95 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-1304.5 m^3	39.59	1/1	0 %	-51 641,89 kr	-51 641,93 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-1304.5 m^3	57.10	1/1	0 %	-74 486,95 kr	-74 486,93 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	34 stk	1183.00	1/1	0 %	40 222,17 kr	13 407,39 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	34 stk	1665.00	1/1	0 %	56 610,15 kr	18 870,07 kr
A-konto vanngebyr	15%	2356 m^3	43.69	1/1	0 %	102 930,11 kr	34 310,02 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløpsgebyr	15%	2356 m^3	75.21	1/1	0 %	177 194,76 kr	59 064,92 kr
Målt forbruk vann	15%	1184.5 m^3	36.42	1/1	0 %	43 140,09 kr	43 140,08 kr
Målt forbruk avløp	15%	1184.5 m^3	52.53	1/1	0 %	62 224,15 kr	62 224,15 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-1304.5 m^3	36.42	1/1	0 %	-47 510,54 kr	-47 510,57 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-1304.5 m^3	52.53	1/1	0 %	-68 527,99 kr	-68 527,97 kr
					Sum	**487 620,41 kr**	**147 688,92 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 UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 28.04.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	439	**Bruksnr.**	111	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Vangsjordet 2, 1900 FETSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
20765082	10493	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2369

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 29.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	439	Bruksnr.	111	Festenr.	0	Seksjonsnr.	28
Hovedadresse	Vangsjordet 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 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.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 29.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	439	Bruksnr.	111	Festenr.	0	Seksjonsnr.	28
Hovedadresse	Vangsjordet 2								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**1237.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende 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

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 29.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	439	Bruksnr.	111	Festenr.	0	Seksjonsnr.	28
Hovedadresse	Vangsjordet 2								

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.

06.05.2026

Eiendom
3205-439/111/0/28
Adresse
Vangsjordet 2 1900 Fetsund

Vi har ingen aktive røykløp registrert på denne adressen.

Dato siste feiing

Dato siste tilsyn:

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.

- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet	Hege Halden
Seksjonsleder	konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Detaljreguleringsplan 0203 R1401 Løkenåsen 2 -øvre del

REGULERINGSBESTEMMELSER

Gnr/Bnr 39/105, 39/106, 39/107, 40/21 del av 34/2, 39/1, 39/2, 39/3, 40/2, 40/75 og 40/76
i Fet Kommune.

Reguleringsbestemmelser dato: 30.06.2015
Sist revidert: 15.04.2019
Førstegangsbehandling i planutvalget: 28.11.2016
Offentlig ettersyn: 12.12.2016 - 01.02.2017
2. gangs behandling i planutvalget: 12.06.2017
Kommunestyrevedtak: 19.06.2017
Vedtak av endring i Fast utvalg for plansaker: 03.06.2019

---

§1. GENERELT

§1.1. Denne reguleringsplanen erstatter del av gjeldende Reguleringsplan 203 R9807 Del av Løkenåsen, vedtatt i kommunestyret den 26.05.2008.

§1.2. Planområdet er disponert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse BF1- BF17
- Konsentrert småhusbebyggelse BK1- BK5
- Blokkbebyggelse BB1
- Nærmiljøanlegg NA
- Energianlegg BE
- Vann- og avløpsanlegg BVA
- Vannforsyningsanlegg KT 1
- Renovasjonsanlegg BRE 01- 10
- Lekeplass LEK 1-9

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei V
- Fortau FT
- Annen veggrunn- tekniske anlegg SVT
- Annen veggrunn- grøntareal SVG
- Kollektivholdeplass KH 1-2

Grønnstruktur
- Grønnstruktur (3001)

Hensynssoner
- Bevaring naturmiljø H_560_01-17
- Frisikt H_140_01-20

§2. FELLESBESTEMMELSER

§2.1. Bebyggelse, utomhusarealer mm

§2.1.1. Boligbebyggelse innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor angitt byggegrense i plankartet. Garasjer og carporter inkl. felles garasjeanlegg, kan plasseres utenfor byggegrense. Avstand må minimum være:

- 1m fra regulert vei ved plassering parallelt med vei
- 6,0 m fra regulert vei ved plassering vinkelrett på vei
- 1 m fra tomtegrense

Det skal legges stor vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bygninger og utomhus. Det skal i tillegg legges spesiell vekt på at bebyggelsen tilpasses terrengforholdene på både egen og nabotomter, og at terrenget arronderes på en slik måte at høye fyllinger og terrengmurer unngås i størst mulig grad.

§2.1.2. Ved terrengbearbeiding for nybygg og uttak av masser, må det mot nabotomter etableres nødvendig sikring av eventuelle skjæringer i terrenget.

§2.1.3. Det tillates grovplanering av tomter i forbindelse med opparbeidelse av veier og andre tekniske anlegg, for å oppnå en rasjonell utbygging og minst mulig transport av masser. Planering skal gjøres i henhold til utomhusplan og terrengsnitt.
Sokkelhøyde skal tilpasses eksisterende terreng.

§2.1.4. Takvann skal i størst mulig grad håndteres og fordrøyes på egen tomt.

§2.2. Støy

§2.2. 1 Dokumentert støynivå for utearealer skal tilfredsstille anbefalte krav i Miljøverndepartementets veileder T-1442/ 2016.

§2.3. Dokumentasjonskrav

§2.3.1. Ved søknad om rammetillatelse må følgende være dokumentert:

- Utomhusplan inkl. tilhørende felles lekearealer.
  Illustrasjonsplan L-1507-101- rev D datert 01.07.15, skal være veiledende ved utarbeidelse av utomhusplaner. For Blokk BB1 og Konsentrert småhusbebyggelse skal utomhusplan vise hele delfeltet. For BF- områder skal planen inkludere nabotomter. Utomhusplan kreves også for Nærmiljøanlegg.

  Utomhusplaner skal vise følgende:
  - Bebyggelsens plassering og utforming.
  - Kotesatte gesims-/mønehøyder og møneretning.
  - Adkomstsoner og parkering. Ved byggesøknad skal garasje(r)/ garasjeanlegg vises selv om garasje(r) ikke skal oppføres samtidig med boligen(e).
  - Vegetasjon som bevares og ny vegetasjon iht planteplan.
  - Materialbruk og møblering – lekeapparater.
  - Uteoppholdsarealer og lekeplasser.
  - Felles renovasjon; arealbehov, lokalisering av avfallsbeholdere og utforming/skjerming.
  - Terrengmessig bearbeiding med høydeangivelser av eksisterende og nytt terreng. Forstøtningsmurer.
  - Belysning.

    - Adkomster for brannvesen, angrepsveier, snuhammere/snumuligheter for brannvesenets kjøretøyer, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak og oppstillingsplasser.
    - Håndtering av overvann – avrenningsforhold.
- Kort redegjørelse for arkitektonisk utforming og estetikk både i forhold til tiltaket isolert sett, samt i forhold til omgivelsene.
- Planteplan
    - Planen kan deles inn i relevante byggefelt, men skal minimum inneholde hele byggefeltet det søkes innenfor, med tilgrensende veiarealer og tilhørende lekeplasser. Planen skal vise beplantning i forbindelse med kantsoner, felles lekearealer, lekeplasser og parkeringsområder og langs boligenes atkomstsider. Plantevalg skal gjenspeile sol/ skyggeforhold, utsiktsforhold og skjøtselsaspekt, og skal vise nøyaktig plassering og artsvalg.
- Detaljert VA- plan for relevant delfelt.
    - Planen skal vise infrastruktur for vann og avløp, kapasitets- og avrenningsforhold, mulighet for videre kobling, overvannshåndtering og vurdering av risiko for erosjon.
- Terrengsnitt.
    - For BF-feltene skal det sendes inn terrengsnitt som viser overgangen til nabotomtene. For BK-feltene skal det sendes inn terrengsnitt av hele feltet, samt overgangen til tilliggende grønnstruktur.

§3. OMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (eneboliger og tomannsboliger), BF1-BF17

§3.1. Det tillates frittliggende småhus (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende garasje/ uthus.

§3.2. Maks tillatt %-BYA = 20%.

§3.3. % BYA for feltene BF15, 16 og 17 skal regnes samlet for feltet og ikke for hver enkelt boligtomt som senere blir fradelt.

§3.4. Maks. gesimshøyde= 6,5 m. Maks mønehøyde= 9,5 m. Høyder skal måles fra ferdig planert terreng.

For boliger med skråtak tillates takopplett eller ark med maks gesimshøyde 8,0 meter fra ferdig planert terreng, men allikevel ikke høyere enn husets mønehøyde. Disse skal være maks 1/3 av husets bredde.

For boliger i sterkt skrånende terreng med to sokkeletasjer kan maks gesimshøyde alternativt regnes fra gjennomsnittlig terreng.

§3.5. For felt BF 1-12 tillates det kun en boenhet per tomt på tomter under 700 m2. På tomter større enn 700 m2 tillates sekundærbolig med inntil 70 m2 BRA. På BF 13-14 tillates tomannsboliger.

§3.6. Maks tillatte BYA for garasjer i felt BF1-BF14 er 50 m2.

§3.7. For frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt. For sekundærleilighet skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass.

§3.8. Det skal i grad av utnytting medregnes 18 m2 for hver utendørs biloppstillingsplass.

§3.9. MUA for enebolig = 300m2. MUA for andre boligtyper og for eneboliger innenfor BF 15, 16 og 17 = 200m2. MUA for sekundærbolig: 50 m2.

§3.10. For felt BF15, BF16, BF17 tillates maks en parkeringsplass per boenhet i tilknytning til boenheten. Minst en plass per boenhet skal etableres i felles parkeringsanlegg i tilknytning til atkomsten til feltet.

§3.11. For felt BF15, BF16 og BF17 skal tomtestørrelser være minimum 500 m2 for eneboliger.

§3.12. Det skal etableres nærlekeplass innenfor feltene BF15, BF16, BF17 på minimum 60m2 per delfelt.

§3.13. For BF13 og BF14 skal det være ensartet takform, helhetlig uttrykk og materialbruk for alle boligene i delfeltet.

§4. OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, BK1-BK5

§4.1. Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/uthus.

§4.2. Det tillates ikke sekundærboliger.

§4.3. Bebyggelse skal innenfor hvert delfelt ha helhetlig uttrykk og materialbruk.

§4.4. Maks tillatt %-BYA = 25%.

§4.5. % BYA for feltene BK 1-5 skal regnes samlet for feltet og ikke for hver enkelt boligtomt som senere blir fradelt. Fradeling skal gjennomføres ihht godkjent utomhusplan.

§4.6. For BK1-BK4 tillates maks. gesimshøyde =6,5m og maks mønehøyde =9,5 m fra ferdig planert terreng. For boliger med flate tak tillates et påbygg med maks BRA 50% av boligens fotavtrykk, og med maks gesimshøyde 9,5 meter fra ferdig planert terreng. Det tillates etablering av takterrasse.

For boliger med to sokkeletasjer kan maks gesimshøyde alternativt regnes fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.

§4.7. For BK5 tillates maks. gesims- og mønehøyde = 9,5 m fra ferdig planert terreng. Det tillates etablering av takterrasse.

§4.8. For konsentrert småhusbebyggelse, skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen tomt eller 1,5 parkeringsplass på felles parkering.

§4.9. MUA for hver boenhet = 200m2.

§4.10. Det skal sikres stiforbindelse øst- vest gjennom feltet BK4 for å gi atkomst fra BK3 til felles nærlekeplass, og gjennom feltet BK5 for å gi atkomst videre til felles områdelekeplass #3.

§4.11. Det skal også etableres snarvei mellom felles lekearealer i BK 1 og 2 og o_NA samt f_lek1.

§4.12. Bebyggelse i BK3 og BK4 skal adskilles av min. et mellomrom med min. 8 meters bredde. Bebyggelse i BK5 skal adskilles av min. tre mellomrom på min. 8 meters bredde.

§4.13. Det skal etableres nærlekeplasser innenfor feltene BK1 og BK2, på minimum 150m2 per delfelt.

§4.14. Felles renovasjon tillates oppført innenfor felt BK 1-5.

§5. OMRÅDE FOR BLOKKBEBYGGELSE, BB1

§5.1. Det tillates blokkbebyggelse med maks gesimshøyde k+254,75. Nødvendig heisoppbygg, tekniske rom og trapp til takterrasse tillates med maks møne- eller gesimshøyde kote k+260,0. Teknisk areal, og heis- og trappeoppbygg skal utføres med sal- eller pulttak ihht prinsipptegning datert 12.04.2019. Det tillates etablering av takterrasse.

§5.2. Maks tillatt %-BYA =50 %

§5.3. Maks tillatt BRA= 4 600 m2. Parkeringsareal under terreng, inntil kote k+241,7 skal ikke medregnes i BRA. Bebyggelse og utearealer skal plassers ihht prinsipptegning datert 12.04.2019.

§5.4. For blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 1,25 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter opp til 80m2 BRA, og minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter større enn 80m2 BRA. Parkering skal i hovedsak løses i parkeringsanlegg i underetasje.

Nødvendig besøksparkering skal etableres på terreng. Minimum 5% av parkeringsplassene for blokkbebyggelse, skal være tilpasset bevegelseshemmede.

§5.5. For leiligheter skal det etableres 2 sykkelplasser pr. boenhet, fortrinnsvis nær inngang på bakkeplan under tak, eller i garasjekjeller.

§5.6. Alle leiligheter i blokkbebyggelse skal ha balkong eller annen privat uteplass på min. 12 m2.

§5.7. MFUA (fellesareal) for blokkleiligheter: 20 m2 pr enhet. Dette arealet tillates etablert på lokk. Maks. halvparten av arealet kan være på takterrasser.

§5.8. Det skal opparbeides nærlekeplass på min. 100m2. Areal til nærlekeplass kan medregnes i MFUA.

§5.9. Området tillates benyttet til mellomlagring av masser fra byggearbeider av vei frem til felt BF13, for feltene BF9-12, BF14 og BB1 inntil ferdigmelding av nevnte felter.

§6. OMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISK ANLEGG, o_KT1

§6.1. Området er avsatt til vanntårn (høydebasseng).

§7. ENERGIANLEGG BE OG VANN- OG AVLØPSANLEGG BVA

§7.1. Pumpestasjoner og trykkøkningsstasjon skal plasseres i de avsatte områdene. Kommunen kan tillate mindre justering av arealets plassering.

§7.2. Trafostasjoner skal plasseres i de avsatte områdene. Kommunen kan tillate mindre justering av arealets plassering.

§8. RENOVASJON, BRE 01-12

§8.1. Renovasjonspunkter f_BRE03 - f_BRE12 skal plasseres som i plankartet, mindre justering av plassering og utforming av arealet kan tillates.

§8.2. Renovasjonspunkter skal plasseres i henhold til gjeldende kommunale bestemmelser og renovatørens retningslinjer.

§8.3. Kildesortering tillates etablert i felt i o_BRE01 og o_BRE02.

§9. OMRÅDE FOR OFFENTLIG NÆRMILJØANLEGG, o_NA

§9.1. Innenfor anleggsområdet #7 skal det opparbeides ballbane str. 5/20x30m med tilhørende fotballmål. Plassering tillates justert innenfor formålet.

§9.2. Anlegget skal minimum opparbeides med akebakke og møteplass med tilhørende møblering, som 2 bord med benker.

§9.3. Det tillates mindre bebyggelse direkte tilknyttet formål nærmiljøanlegg, med inntil 50 m2 BYA.

§9.4. Det skal opparbeides atkomst fram til ballbanen, parkering for sykler og min 3 biler. Det tillates terrengarrondering/ utflating av terreng for anlegging av ballbane.

§10. LEKEPLASSER f_LEK 1-10.

§10.1. Krav til lekeplasser: Nærlekeplasser er angitt i plankartet. Krav til areal for nærlekeplasser er minimum 115m2. Areal og vegetasjon skal ryddes slik at arealet egner seg for lek/uteaktiviteter, samt møteplass. For BF 15-17, BK 1-2 og BB1 er arealkrav til nærlekeplasser angitt under bestemmelser til hvert enkelt byggeformål.

§10.2. Lekeplasser skal være felles for følgende felter:

- F_LEK1 – BF3
- F_LEK2 – BF4 og BF5
- F_LEK3 – BF6 og BF7
- F_LEK4 – utsiktspunkt – BF1-BF17, BK1-BK5 og BB1
- F_LEK5 – BK3, BK4 og BK5
- F_LEK6 – BF13
- F_LEK7 – BF11, BF12 og BF14
- F_LEK8 – BF9 og BF10
- F_LEK9 – BF1 og BF2
- F_LEK10 – utsiktspunkt – BF1-BF17, BK1-BK5 og BB1

§10.3. Lekeplassene tillates plassert i med avvik inntil 15 meter fra formål i plankartet, etter godkjenning fra kommunen.

§10.4. Areal brattere enn 1:3 tillates regnet inn som del av områdelekeplass dersom områdets kvalitet som helhet er ivaretatt, og dersom terrengforholdene gjør at det ikke er gjennomførbart med en stigning på inntil 1:3. Minimum 100 m2 må allikevel være mindre bratt enn 1:3.

§10.5. Nærlekeplass skal minimum opparbeides med et bord, benk, en sandkasse og en huske eller tilsvarende.

§11. BESTEMMELSESOMRÅDER

§11.1. Områdelekeplass er angitt i plankartet. Krav til areal for områdelekeplasser er minimum 700m2. Innenfor områdene #1- #6 skal det opparbeides felles områdelekeplasser. Opparbeidelse skal tilpasses best mulig til terrenget og den eksisterende vegetasjonen. Det tillates avvik på inntil 15 meter fra bestemmelsesområdet i plankartet etter godkjenning fra kommunen.

§11.2. Områdene skal minimum opparbeides med en benk, et bord, en gapahuk eller tilsvarende og minimum et lekeapparat ihht gjeldende lovverk om sikkerhet.

§11.3. Områdelekeplasser skal være felles for følgende felter:

#1 – BK1 og BK2
#2 – BF4, BF5, BF6, BF7 og BF8
#3 - BK3, BK4 og BK5
#4 – BB1 og BF13
#5 – BF9, BF10, BF11, BF12 og BF14
#6 – BF1, BF2, BF3, BF15, BF16 og BF17

§12. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§12.1. Annen veggrunn- grøntareal: Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsåes/beplantes eller behandles på annen tiltalende måte så langt det lar seg gjøre. Jorddekket skal tas vare på og gjenetableres når terrenget er ferdig bearbeidet. Støttemurer skal oppføres i naturstein eller tilsvarende.

§12.2. Felles adkomstveier skal være felles for følgende felter:
- f_V11 - del av BF5 (de tomtene som har atkomst fra veien)

§13. GRØNNSTRUKTUR – FELLES FRIOMRÅDE

§13.1. Områdene er felles for hele planområdet.

§13.2. I området avsatt til grønnstruktur- friområde, skal eksisterende vegetasjon hensyntas. Større hogstmodne trær som utgjør risiko for trevelt, samt krattvegetasjon, kan ryddes. Flatehogst tillates ikke.

§13.3. Området skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering. Det tillates mindre tiltak som hører naturlig til funksjonen som felles friområde. Etablering av gangstier med

nødvendig mindre terrengbearbeiding tillates. Det stilles ikke krav til universell utforming. Stier skal anlegges i terrenget på en slik måte at den gir best mulig framkommelighet til fots. Alle tiltak skal utformes med best mulig landskapstilpasning.

§13.4. Det tillates etablert lekeplasser innenfor de angitte bestemmelsesområdene, og tilrettelegging av atkomster til lekeplassene.

§13.5. Skogbunn og annen vegetasjon som skades i forbindelse med byggearbeider skal istandsettes ved revegetering/tilplanting. Der det etableres fyllinger eller terrengjusteringer, skal skogbunn/ vegetasjonsdekket tas vare på og reetableres på ferdig planert terreng.

§13.6. Det skal opparbeides en allmenn tilgjengelig stiforbindelse mellom eksisterende sti sør for planområdet og sti ved vanntårnet. Plassering skal godkjennes av kommunen.

§13.7. Utførelse av terrengarbeider skal forholde seg til anbefalinger i byggdetaljblad 316.211 Bevaring av vegetasjon i bygge- og anleggsområder.

§14. HENSYNSSONER

§14.1. Arealet innenfor hensynssonene for bevaring av naturmiljø (H_560_1–17) må gjerdes inn med tilstrekkelig sikring i byggeperioden, og det tillates ikke lagring av materialer eller masser i disse områdene. Det må ikke gjøres noen form for inngrep i grunnen, som f.eks. anlegg av veier, stier, beplantning eller oppføring av midlertidige eller permanente bygg eller anlegg. Unntatt er minimumskravene til felles områdelek og felles lekeplasser, og nødvendig atkomst til disse. Eksisterende jordsmonn og vegetasjon, bortsett fra hogstmoden skog, skal bevares. Etter en konkret vurdering av fjernvirkning kan kommunen kreve nyplanting av områdene.»

§14.2. Det tillates opparbeidet enkle sti med minimum av inngrep jfr §14.6.

§15. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§15.1. Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:
- Utomhusplan, iht. bestemmelser om dokumentasjonskrav.
- Plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak.

§15.2. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være godkjent:
- VA- plan iht bestemmelser om dokumentasjonskrav.
- Inngjerding av relevante marksikringsområder. Inngjerding skal være gjennomført.
- Planteplan, iht bestemmelser om dokumentasjonskrav.

§15.3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis skal følgende være opparbeidet så langt det er relevant for det enkelte delfelt:
- Teknisk infrastruktur som trafo, returpunkter, renovasjon, pumpestasjoner og trykkøkningsstasjon, vanntårn (o_KT2)
- Hovedatkomstvei med fortau, tilhørende felles lekearealer og felles utearealer/ grønnstruktur
- Adkomster for brannvesen, angrepsveier, snuhammere/snumuligheter for brannvesenets kjøretøy, tilgang til brannvann/plassering av brannvannsuttak og oppstillingsplasser.

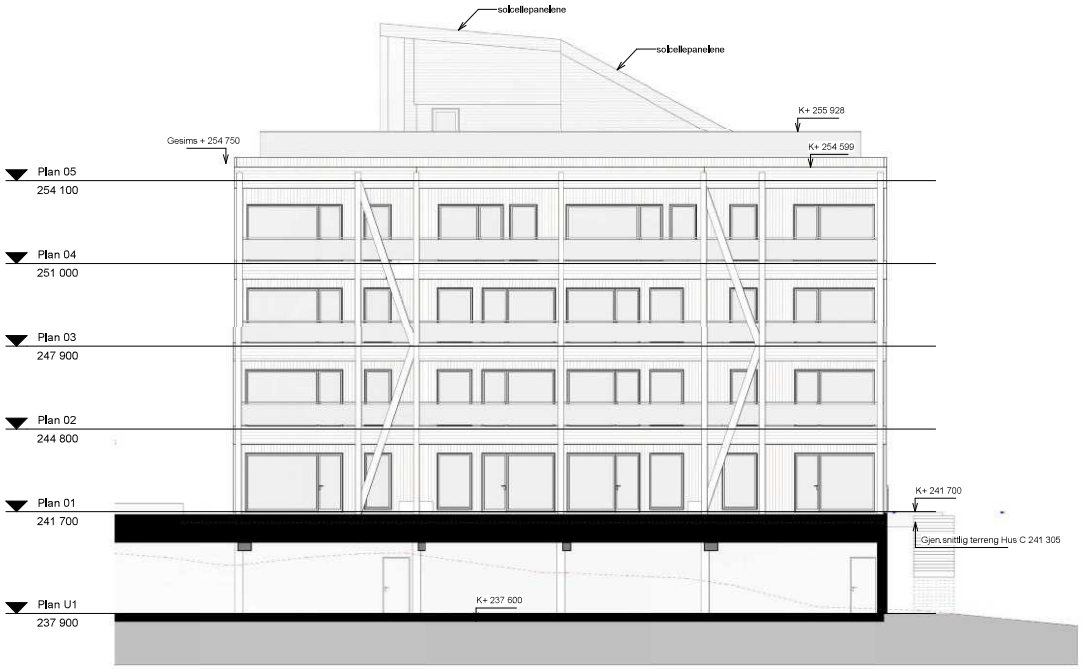
§15.4. Senest før midlertidig brukstillatelse for bolig nr. 60 kan gis, skal Nærmiljøanlegg o_NA være opparbeidet.

§15.5. Før tillatelse til fradeling av tomter kan gis innenfor områder for konsentrert småhusbebyggelse BK1-BK5 og frittliggende småhusbebyggelse BF15- BF17, skal det foreligge godkjent utomhusplan for hele det aktuelle delfeltet.

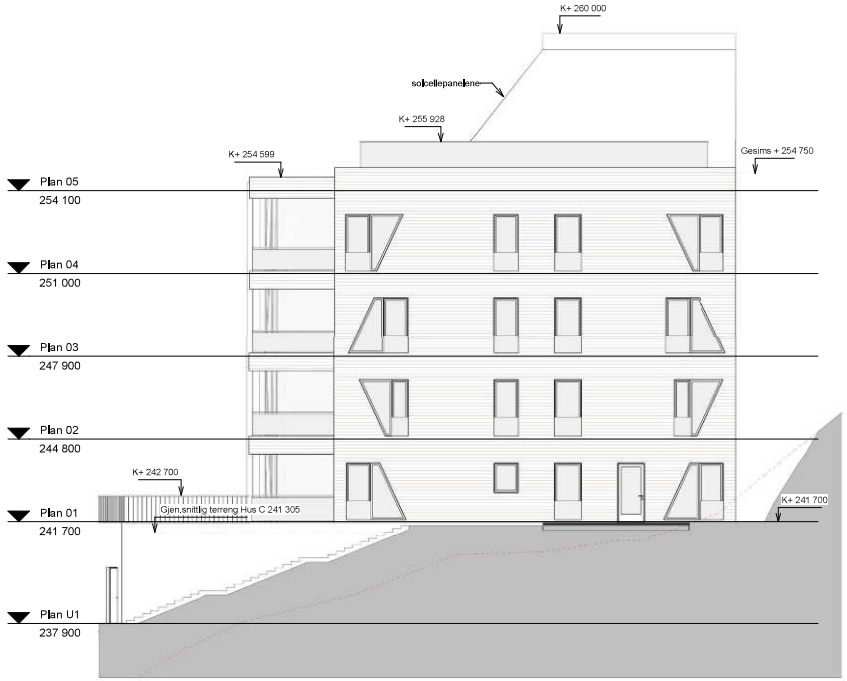
§15.6. Før midlertidig brukstillatelse kan gis for BF 1-3 og BF15-17, skal boliger langs hovedvei 2 (o_V2), også boliger langs Løkenåsen 1, oppfylle krav i støyretningslinjene T1442 og nødvendige støytiltak skal være gjennomført.

§15.7. Før igangsettingstillatelse kan gis til første boenhet innenfor planområdet, skal krysningspunktet for fotgjengere over Løykjelia være tilrettelagt som anbefalt i Hb-V127 «gangfeltkriterier» som anbefalt i trafikkanalyse datert 13.03.2015.

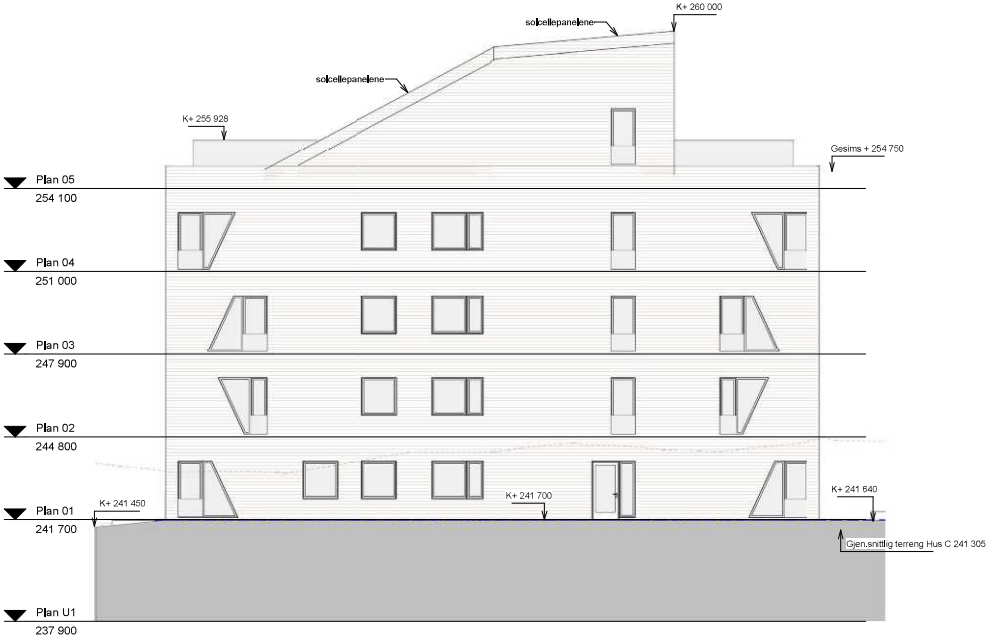
§15.8. Ny stiforbindelse mellom eksisterende sti sør for planområdet og sti ved vanntårnet o_KT1 skal opparbeides senest før midlertidig brukstillatelse gis for BF17.



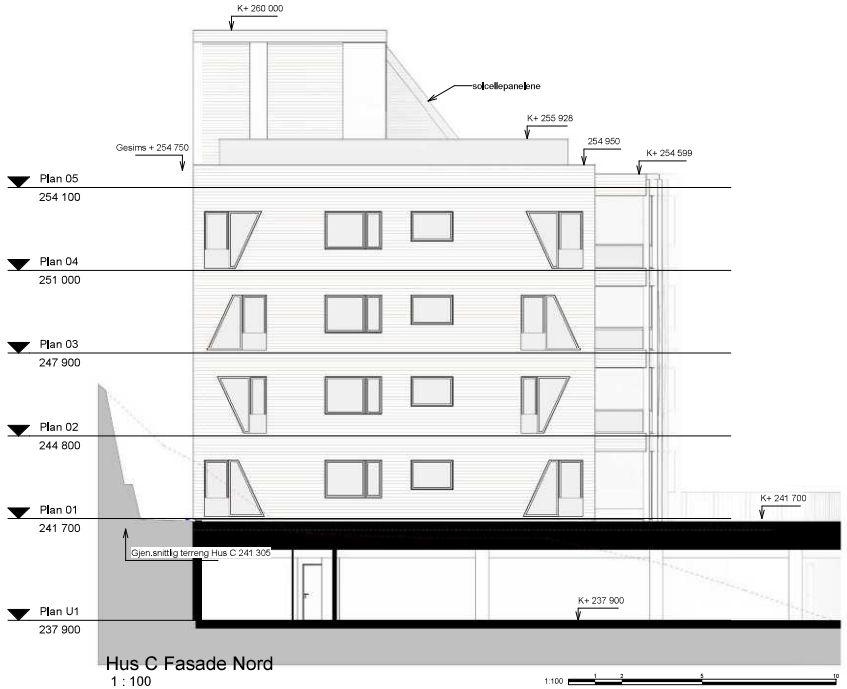
Hus C Fasade Vest
1 : 100



Hus C Fasade Sør
1 : 100



Hus C Fasade Øst
1 : 100



Hus C Fasade Nord
1 : 100

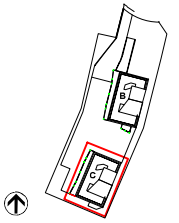
Merknader:

- Eksisterende terreng
- Gjen.snittlig planert terreng
- Nytt terreng

Vedleggsnr.: E5

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
BoligPartner
Tjuvholmen, Bygga 11
2317 Hamar
Tlf: 47717000
post@boligpartner.no

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

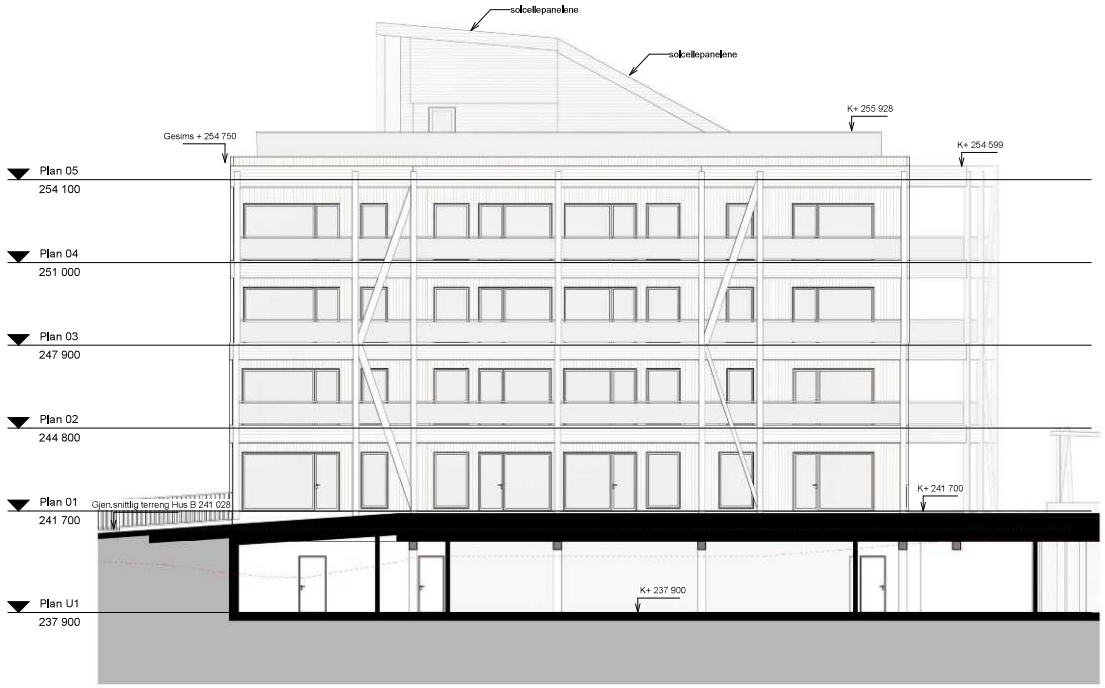
PROSJEKTNAVN:
Løkenåsen BB1

TEGN.STATUS:			FAG:
Forprosjekt			ARK
KONSULENTPROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T18028	ABB	ABA	39
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO/MÅLESTOKK A1:	KONTR:	BNR:
T18028	12.04.19 1 : 100	EN	111

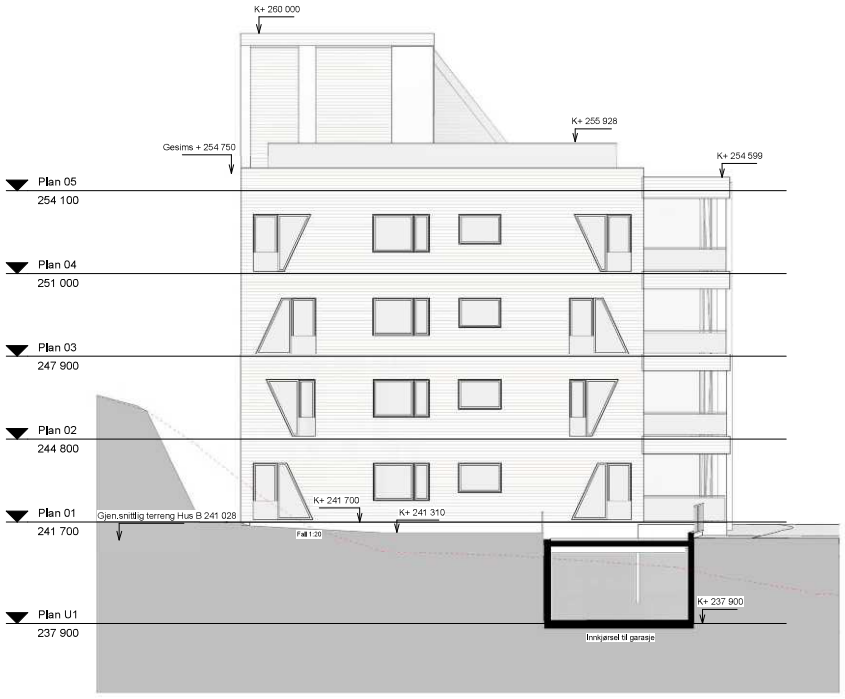
TEGNINGSNAVN:
Fasader - Bygg C

TEGNINGSNUMMER:
A-40-C-001

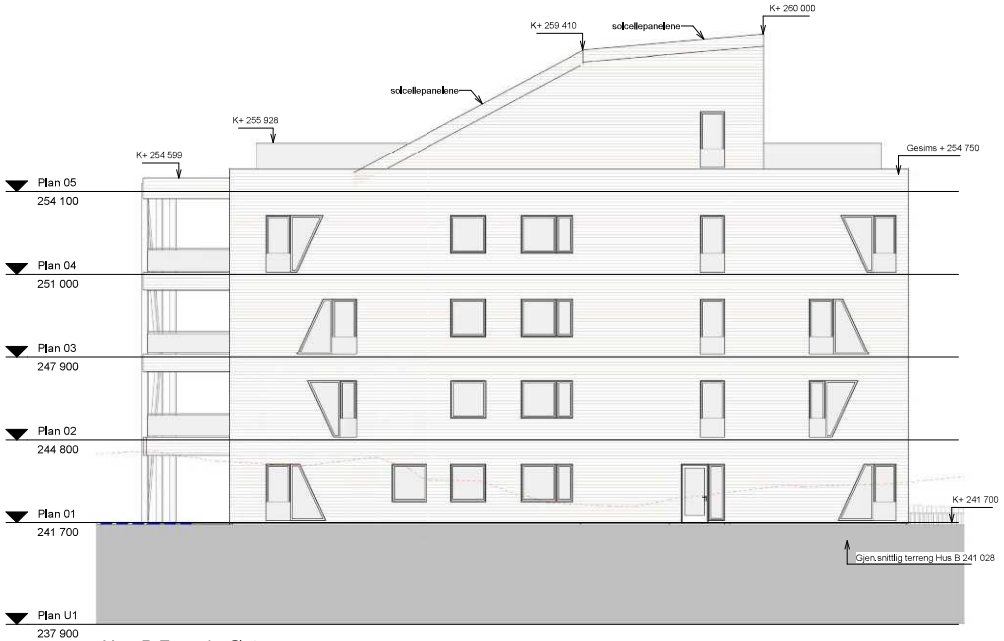
REV:



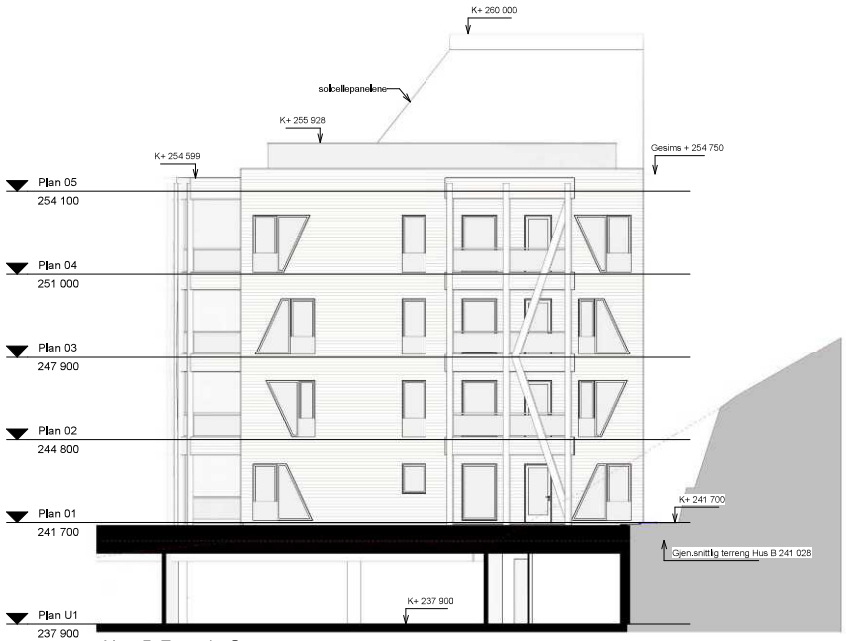
Hus B Fasade Vest
1 : 100



Hus B Fasade Nord
1 : 100



Hus B Fasade Øst
1 : 100



Hus B Fasade Sør
1 : 100

1:100 1 2 5 10

Merknader:

Eksisterende terreng

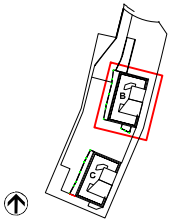
Gjen.snittlig planert terreng

Nytt terreng

Vedleggsnr.: E4

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KONTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

BoligPartner

Tjuvholmen, Bygga 11
2317 Hamar
Tlf: 47717000
post@boligpartner.no

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Oslo

PROSJEKTNAVN:

Løkenåsen BB1

TEGN.STATUS:			FAG:
Forprosjekt			ARK
KONSULENTPROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T18028	ABB	ABA	39
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK A1:	KONTR:
T18028	12.04.19	1 : 100	EN

BNR: 111

TEGNINGSNAVN:

Fasader - Bygg B

TEGNINGSNUMMER:

A-40-B-001

REV:



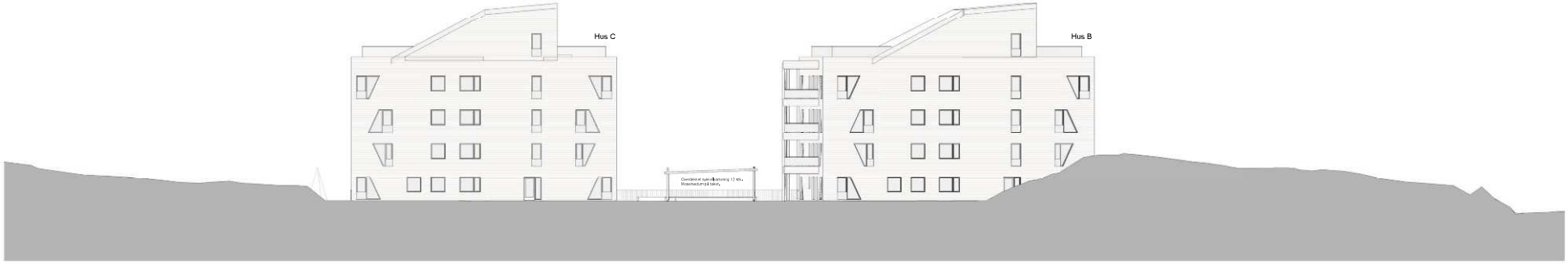
Snitt/ Oppriss DD
1 : 200



Snitt/ Oppriss EE
1 : 200



Snitt/ Oppriss FF
1 : 200



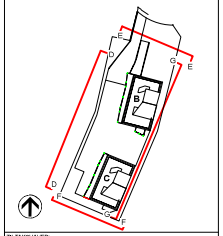
Snitt/ Oppriss GG
1 : 200

1:200 1 2 5 10 15 20

Vedleggsnr.: E3

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KONTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

BoligPartner

Tjuvholmen, Brygge 11
2317 Hamar
Tlf: 47717000
post@boligpartner.no

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

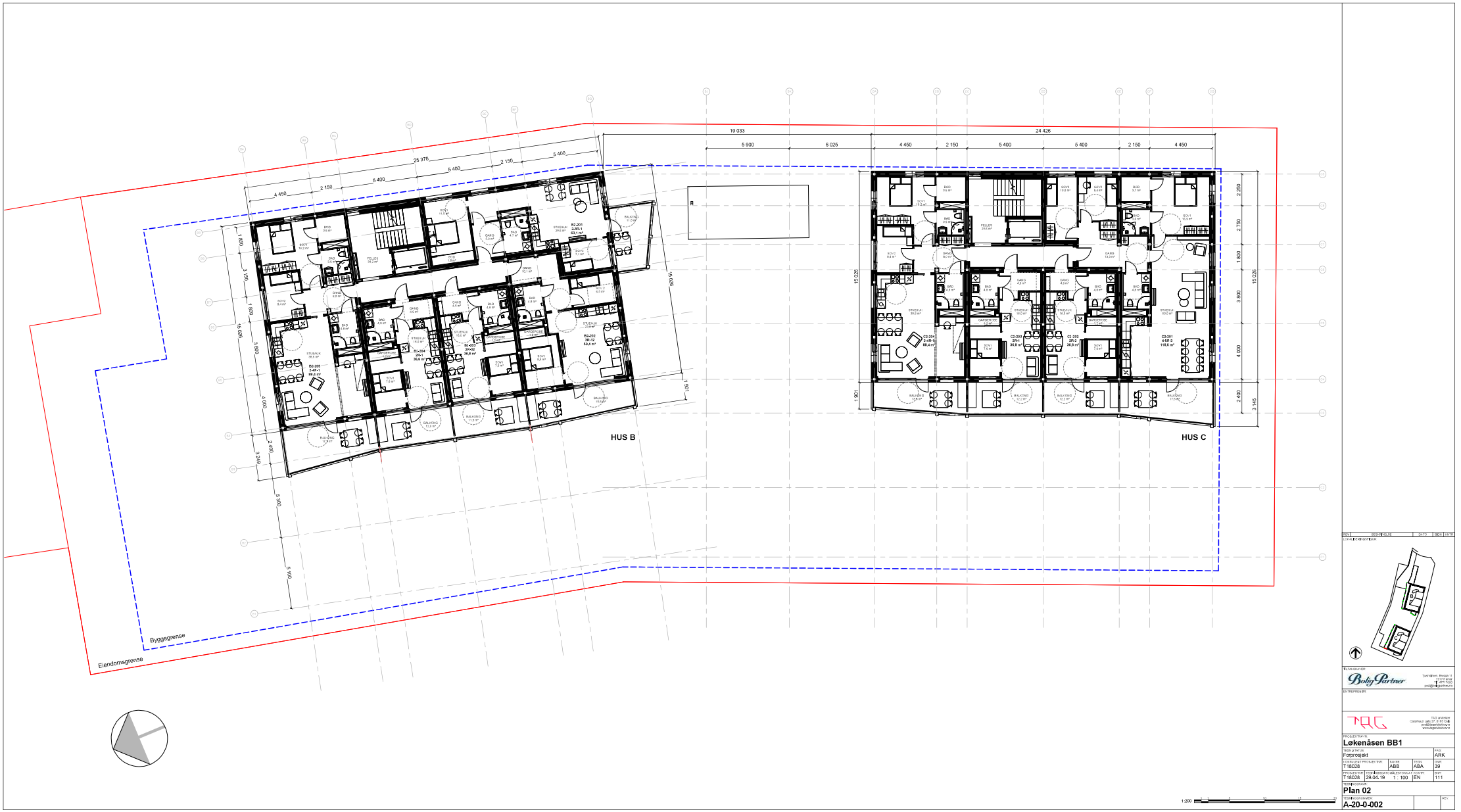
PROSJEKTNAVN:
Løkenåsen BB1

TEGN.STATUS:			FAG:
Forprosjekt			ARK
KONSULENTPROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T18028	ABB	ABA	39
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO/MÅLESTOKK A1:	KONTR:	BNR:
T18028	12.04.19 1 : 200	EN	111

TEGNINGSNAVN:
Fasader oversikt

TEGNINGSNUMMER:
A-40-0-001

REV:



REV	BESKRIVELSE	DATO	KTR	DATE

KONSULENTGRUPPE

TILTAKSHAVER

Bolig Partner

ENTREPRENØR

TAG arkitekter

PROSJEKTNAVN

Løkenåsen BB1

TEGNFASE: Forprosjekt			FAG: ARK
KONSULENT PROSJEKTERT: T18028	KONTR: ABB	TEGN: ABA	SIDE: 39
PROSJEKTNR: T18028	TEGNEDATO: 29.04.19	MÅLESTOKK A1: 1 : 100	SPRÅK: EN	ANT: 111

TEGNINGSNAVN

Plan 02

TEGNINGSNUMMER

A-20-0-002

SEK:

Rev	Dato	Av	Endring
01	29.04.19	ABA	UTARBEIDSGRUNNLAG

Tiltakshaver
Bolig Partner

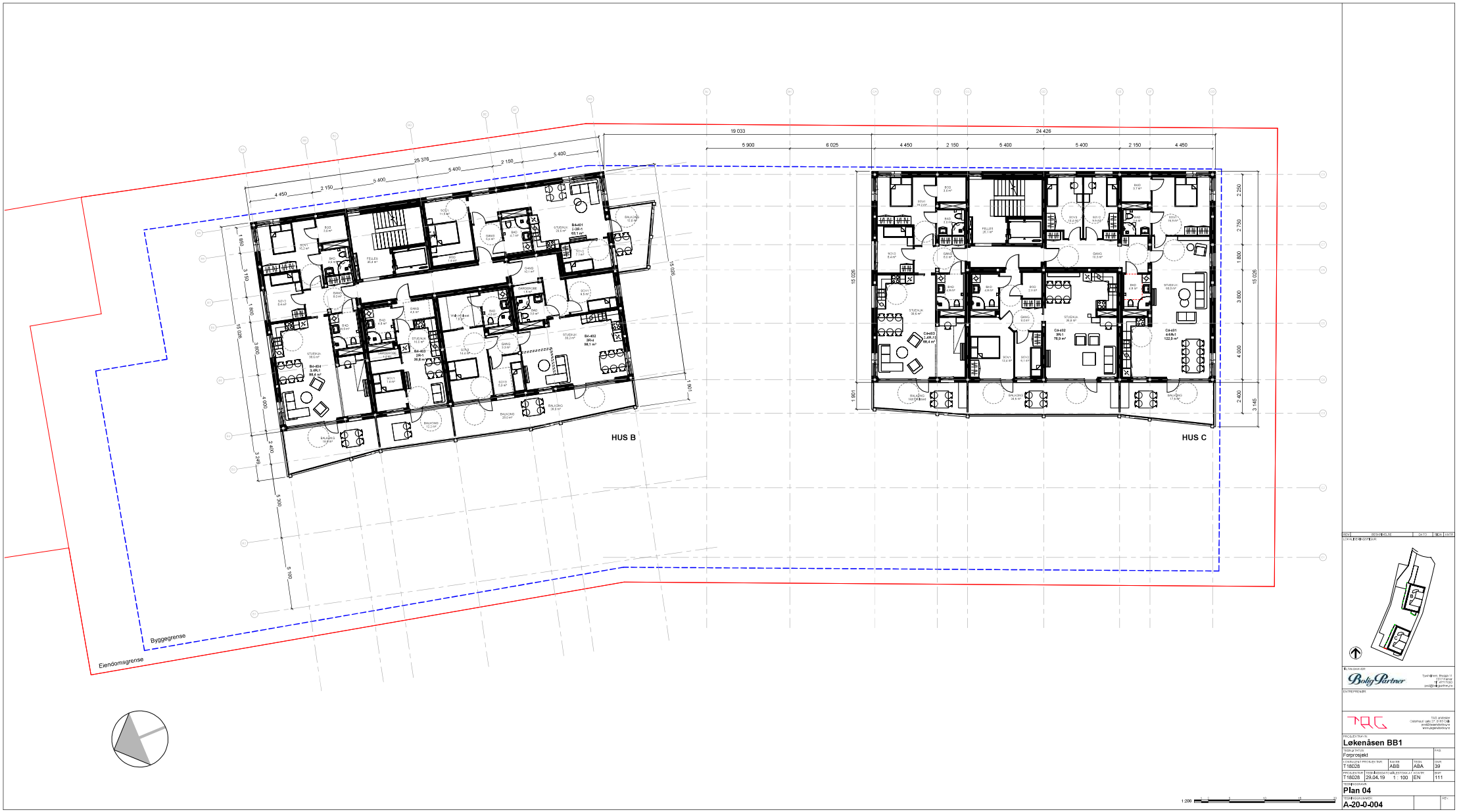
Tegningsansvarlig
TRG

Prosjektnavn
Løkenåsen BB1

Fase
Forprosjekt

Tegningsnr	A-20-0-003
Tegnet	ABA
Kontrollert	ABA
Godkjent	EN
Dato	29.04.19
Målestokk	1 : 100
Format	A1

Tegningsinnhold
Plan 03



REV	BESKRIVELSE	DATO	KTR	DATE

KONSULENTGRUPPE

TILTAKSHAVER
Bolig Partner

ENTREPRENØR

TAG arkitekter

PROSJEKTNAVN
Løkenåsen BB1

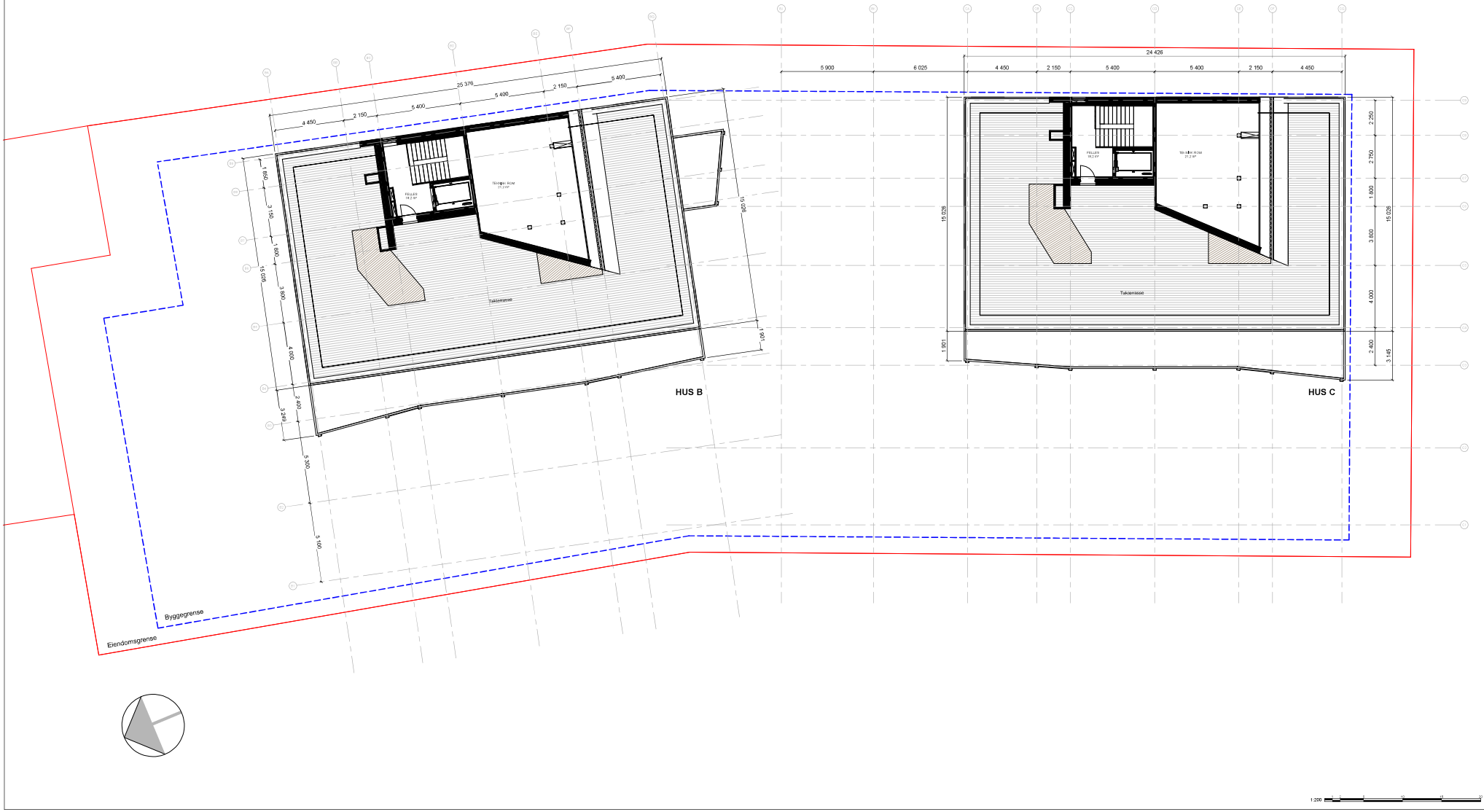
TEGNFASE: Forprosjekt			FASE
KONSULENT PROSJEKTNR: T18028	ANSVR: ABB	TEGN: ABA	DWG: 39
PROSJEKTNR: T18028	TEGNEDATO: 29.04.19	MÅLESTOKK A1: 1 : 100	SPRÅK: EN	PART: 111

TEGNINGSNAVN
Plan 04

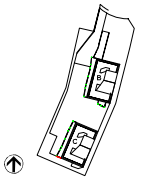
TEGNINGSNUMMER
A-20-0-004

SEK:

1:200



REV	BESKRIVELSE	DATO	KTR	DATE
KONSULENTGRUPPE					



TILTAKSHAVER

Boligpartner

ENTREPRENØR

TAG arkitekter

PROSJEKTNAVN
Løkenåsen BB1

TEGNESTATUS: Forprosjekt			FAG: ARK
KONSULENTPROSJEKTNR: T18028	ANSVR: ABB	TEGN: ABA	SIDE: 39
PROSJEKTNR: T18028	TEGNEDATO: 29.04.19	MÅLESTOKK A1: 1 : 100	SPRÅK: EN	ANT: 111

TEGNINGSNAVN
Plan 05 Tak

TEGNINGSNUMMER
A-20-0-005

SIDE:

1:200



1:200

TILTAKSHAVER
Bolig Partner
Tasta Kvist, Bygg 11
4017 Stavanger
T 477 77 500
post@boligpartner.no

ENTREPRENØR
TAG arkitekter
Oddemund gate 27, 5151 Laksevåg
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

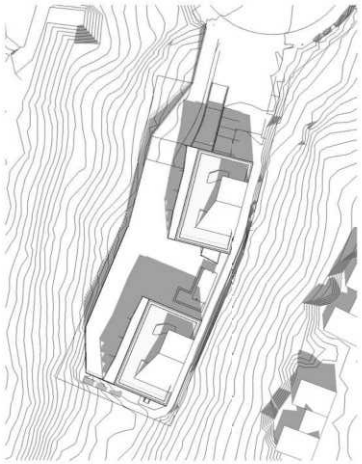
PROSJEKTNAVN
Løkenåsen BB1

TEGNESTADIE: Forprosjekt			FAG: ARK
KONSULENTPROSJEKTERE	KONTR	TEGN	DWG
T18028	ABB	ABA	39
PROSJEKTNR	TEGNEDATO/REVISJONSDATO	MÅLESTOKK A1	KONTR
T18028	29.04.19	1 : 100	ABB

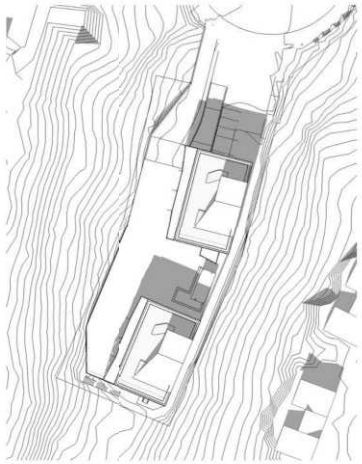
TEGNINGSNAVN
Plan U1

TEGNINGSNUMMER
A-20-0-006

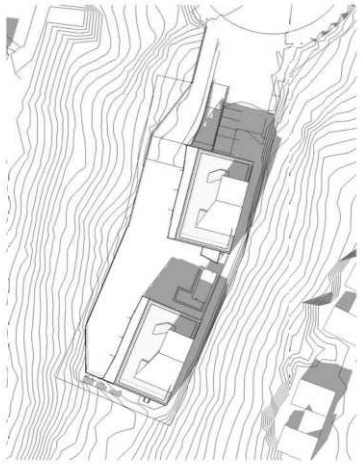
REV



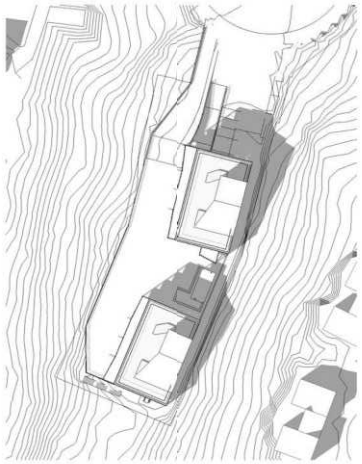
Solstudie 17 mai 1200



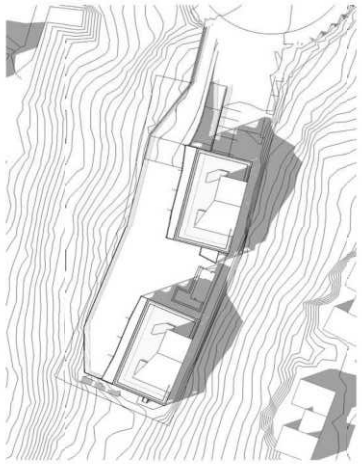
Solstudie 17 mai 1300



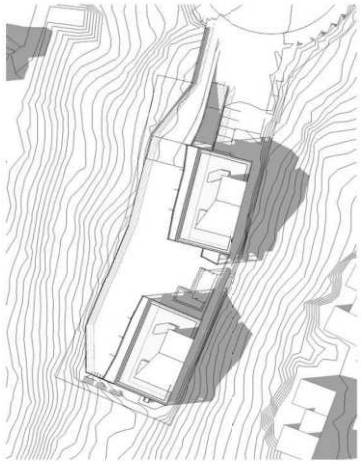
Solstudie 17 mai 1400



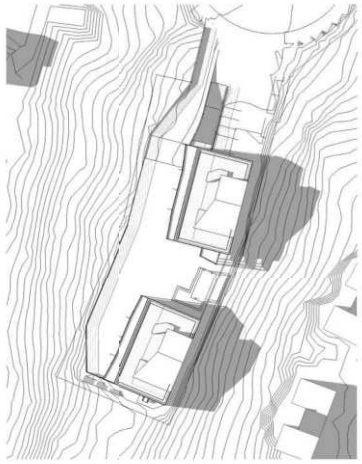
Solstudie 17 mai 1500



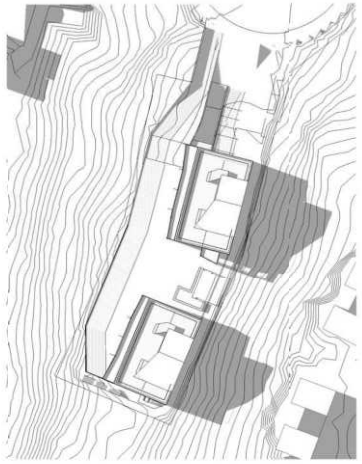
Solstudie 17 mai 1600



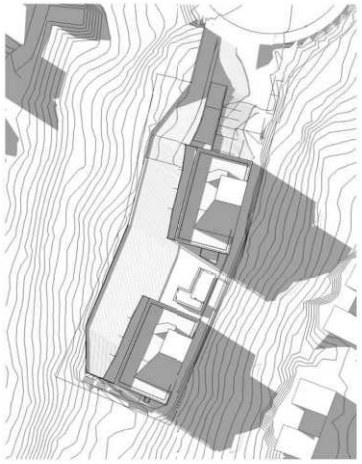
Solstudie 17 mai 1700



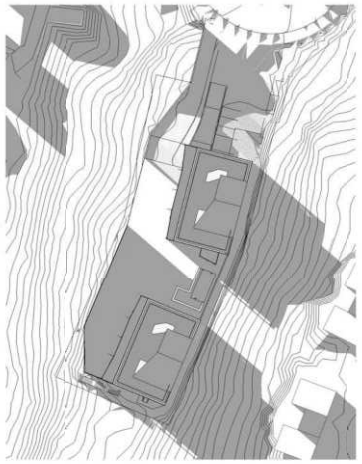
Solstudie 17 mai 1800



Solstudie 17 mai 1900



Solstudie 17 mai 2000



Solstudie 17 mai 2100

1:1000 2 5 10 15 20 50 100

REV	BESKR	SIGN	DATO	KTR	KONTR

LOKALISERINGSFIGUR

TILTAKSHAVER:
Boligpartner
Tjernlivegen, Bygg 11
0277 Oslo
T: 67111000
post@boligpartner.no

ENTREPRENØR:
TAG arkitekter
Oslo
T: 47 22 99 40 00
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Løkenåsen BB1

TEGNESTATUS: Forprosjekt			FAG: ARK
KONSULENT PROSJEKTNR: T18028	RAMS: ABB	TEGN: ABA	GNR: 39
PROSJEKTNR: T18028	TEGNEDATO: 29.04.19	KONTR: EN	BNR: 111

TEGNINGSNAVN:
Soldiagrammer

TEGNINGSNUMMER:
A-10-0-004

REV:



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN

KONTROLLERINGSFORM

TILTAKSHAVER

Bolig Partner

ENTREPRENØR

TAG arkitekter

PROSJEKTNAVN

Løkenåsen BB1

TEGNESTADIE: Forprosjekt			FAG: ARK
KONSULENT PROSJEKTERING		KILDE: ABB	TEGN: ABA	SIDE: 39
PROSJEKTNR: T18028	TEGNEDATO: 29.04.19	MÅLESTOKK A1: 1 : 100	SPRÅK: EN	BLAD: 111

TEGNINGSNAVN

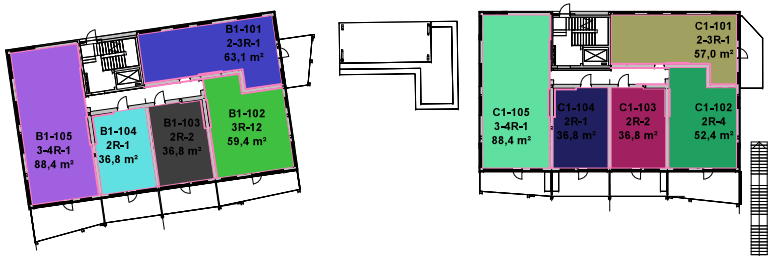
Plan 01

TEGNINGSNUMMER

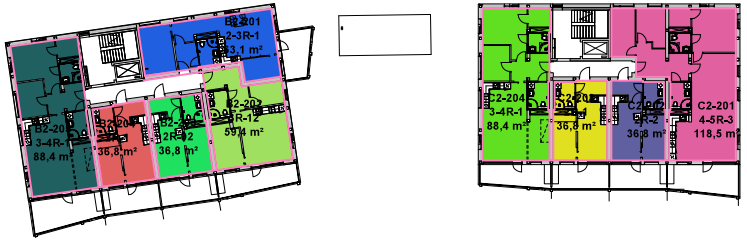
A-20-0-001

SEK:

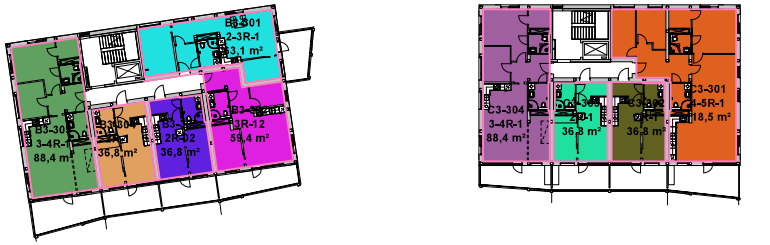
1:200



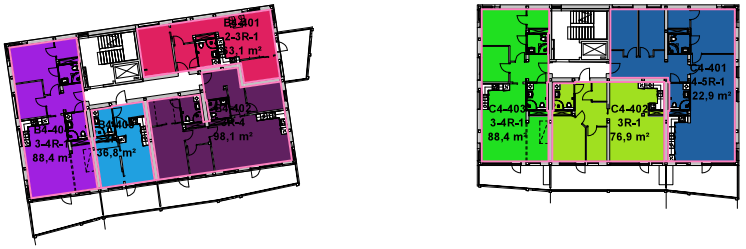
Plan 01 BRAs



Plan 02 BRAs



Plan 03 BRAs



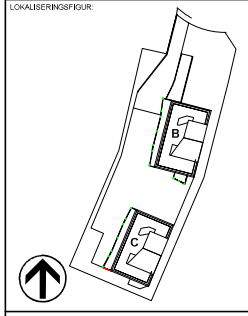
Plan 04 BRAs

1:500 1 2 5 10 20 50

Leilighetstype	Areal	Antall	Leilighets fordeling
2-roms	36,8 m²	1	3%
2-roms	36,8 m²	1	3%
3-roms	59,4 m²	1	3%
3-roms	63,1 m²	1	3%
3-4 roms	88,4 m²	1	3%
2-roms	36,8 m²	1	3%
2-roms	36,8 m²	1	3%
3-roms	59,4 m²	1	3%
3-roms	63,1 m²	1	3%
3-4 roms	88,4 m²	1	3%
2-roms	36,8 m²	1	3%
2-roms	36,8 m²	1	3%
3-roms	59,4 m²	1	3%
3-roms	63,1 m²	1	3%
3-4 roms	88,4 m²	1	3%
2-roms	36,8 m²	1	3%
3-roms	63,1 m²	1	3%
3-4 roms	88,4 m²	1	3%
5-4 roms	98,1 m²	1	3%
B: 19	1 139,8 m²		54%
2-roms	36,8 m²	1	3%
2-roms	36,8 m²	1	3%
2-roms	52,4 m²	1	3%
2-roms	57,0 m²	1	3%
4 roms	88,4 m²	1	3%
2-roms	36,8 m²	1	3%
2-roms	36,8 m²	1	3%
4 roms	88,4 m²	1	3%
5-4 roms	118,5 m²	1	3%
2-roms	36,8 m²	1	3%
2-roms	36,8 m²	1	3%
4 roms	88,4 m²	1	3%
5-4 roms	118,5 m²	1	3%
3-roms	76,9 m²	1	3%
4 roms	88,4 m²	1	3%
5-4 roms	122,9 m²	1	3%
C: 16	1 120,3 m²		46%
Grand total: 35	2 260,2 m²		100%

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

BoligPartner

Tjuvholmen, Brygga 11
2317 Hamar
Tlf: 47717000
post@boligpartner.no

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

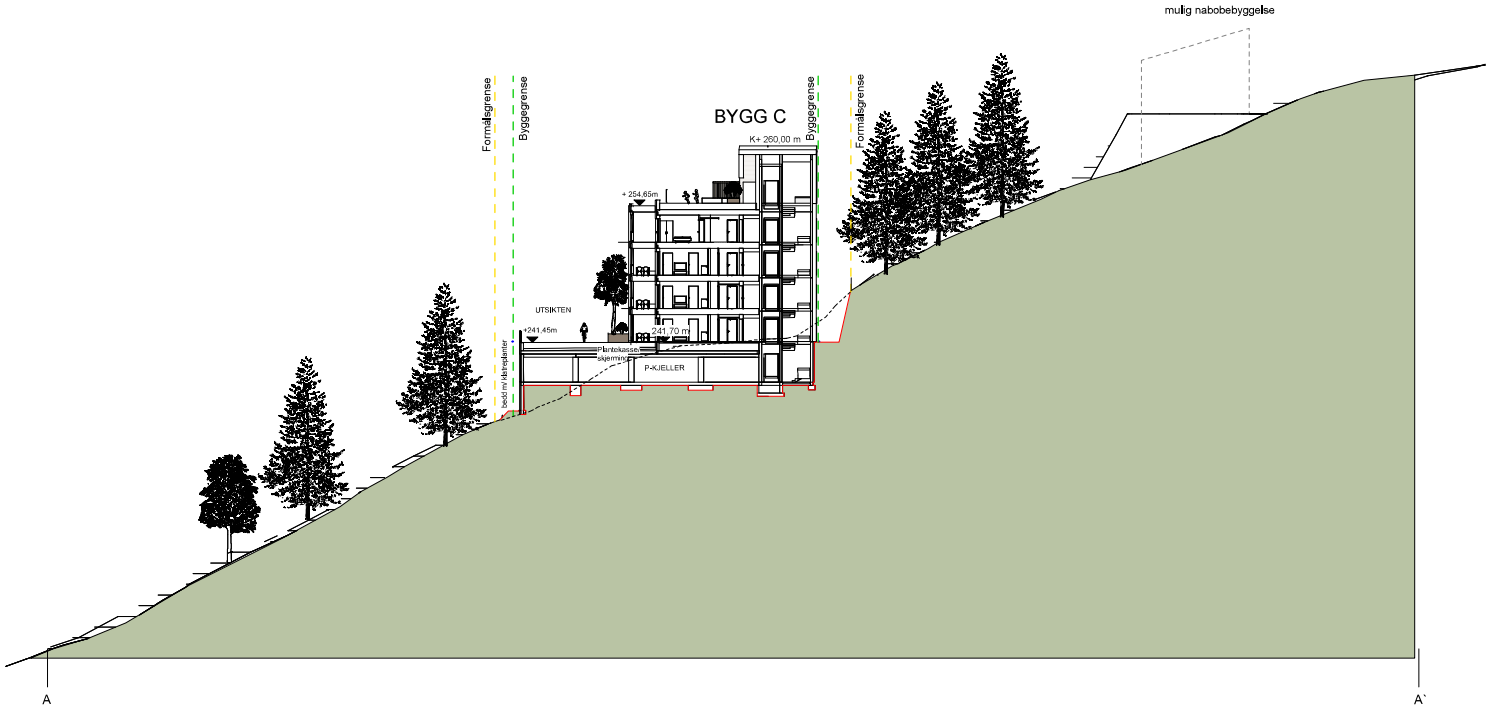
Løkenåsen BB1

TEGN.STATUS:			FAG:
Forprosjekt			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T18028	ABB	ABA	39
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	KONTR:	BNR:
T18028	29.04.19	ABB	111

TEGNINGSNAVN:

Arealplaner leiligheter

TEGNINGSNUMMER:	REV:
A-25-0-001	



Tverrsnitt, Hus C
1:500

1:500 1 2 5 10 20 50

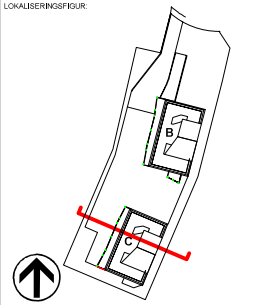
Merknader:

- Eksisterende terreng
- Nytt terreng
- Byggegrense
- Formålsgrense

Vedleggsnr.: E1

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

BoligPartner

Tjuvholmen, Brygga 11
2317 Hamar
Tlf: 477 17000
post@boligpartner.no

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Løkenåsen BB1

TEGN.STATUS:			FAG:
Skisseprosjekt			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T18028	ABB	ABA	39
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	KONTR:	BNR:
T18028	12.04.19	EN	111

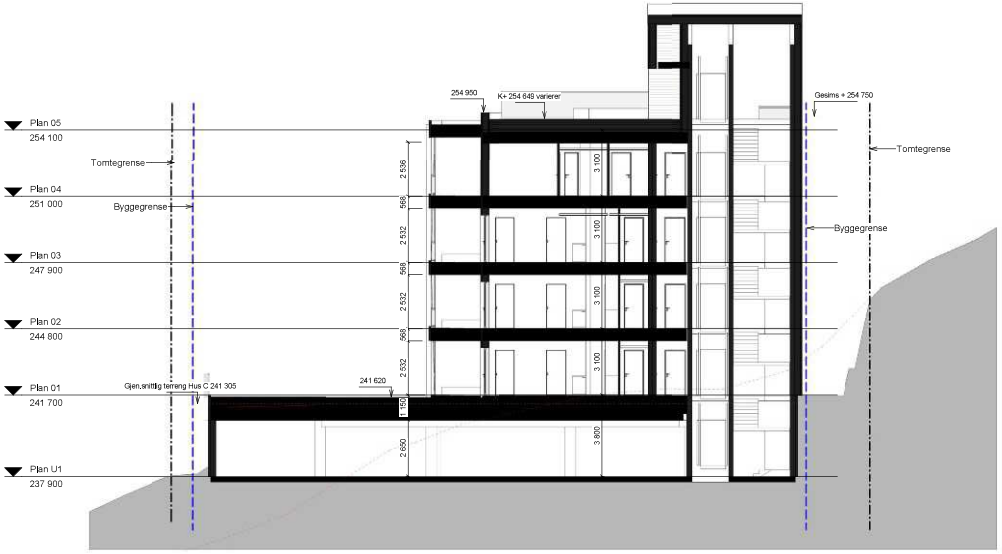
TEGNINGSNAVN:
Snitt A

TEGNINGSNUMMER:
A-30-0-001

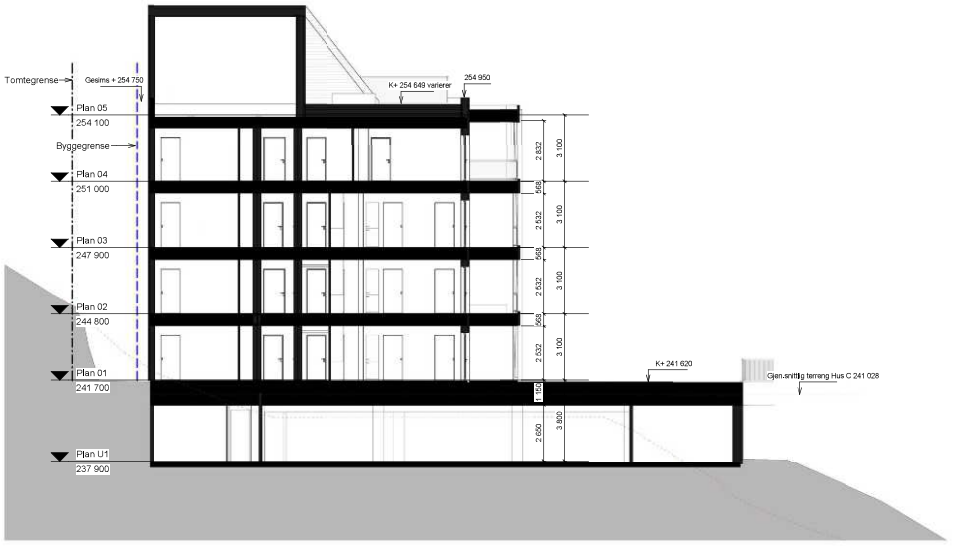
REV:



Snitt AA
1 : 100



Snitt CC
1 : 100

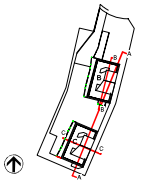


Snitt BB
1 : 100

Merknader:

- Eksisterende terreng
- Gjen.snittlig planert terreng
- Nytt terreng
- Byggegrense

Vedleggsnr.: E2



TILTAKSHAVER
Bolig Partner

ENTREPRENØR

TAG arkitekter

PROSJEKTNAVN
Løkenåsen BB1

TEGNESTATUS: Forprosjekt			FAG: ARK
KONSULENTPROSJEKTNR: T18028	ANSVR: ABB	TEGN: ABA	SIDE: 39
PROSJEKTNR: T18028	TEGNEDATO: 12.04.19	MÅLESTOKK: 1 : 100	SPRÅK: EN
			ARK: 111

TEGNINGSNAVN
Snitt A, B, C

TEGNINGSNUMMER
A-31-0-001

SEK:



Vedleggsnr.: Q3

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER:
Boligpartner

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Løkenåsen BB1

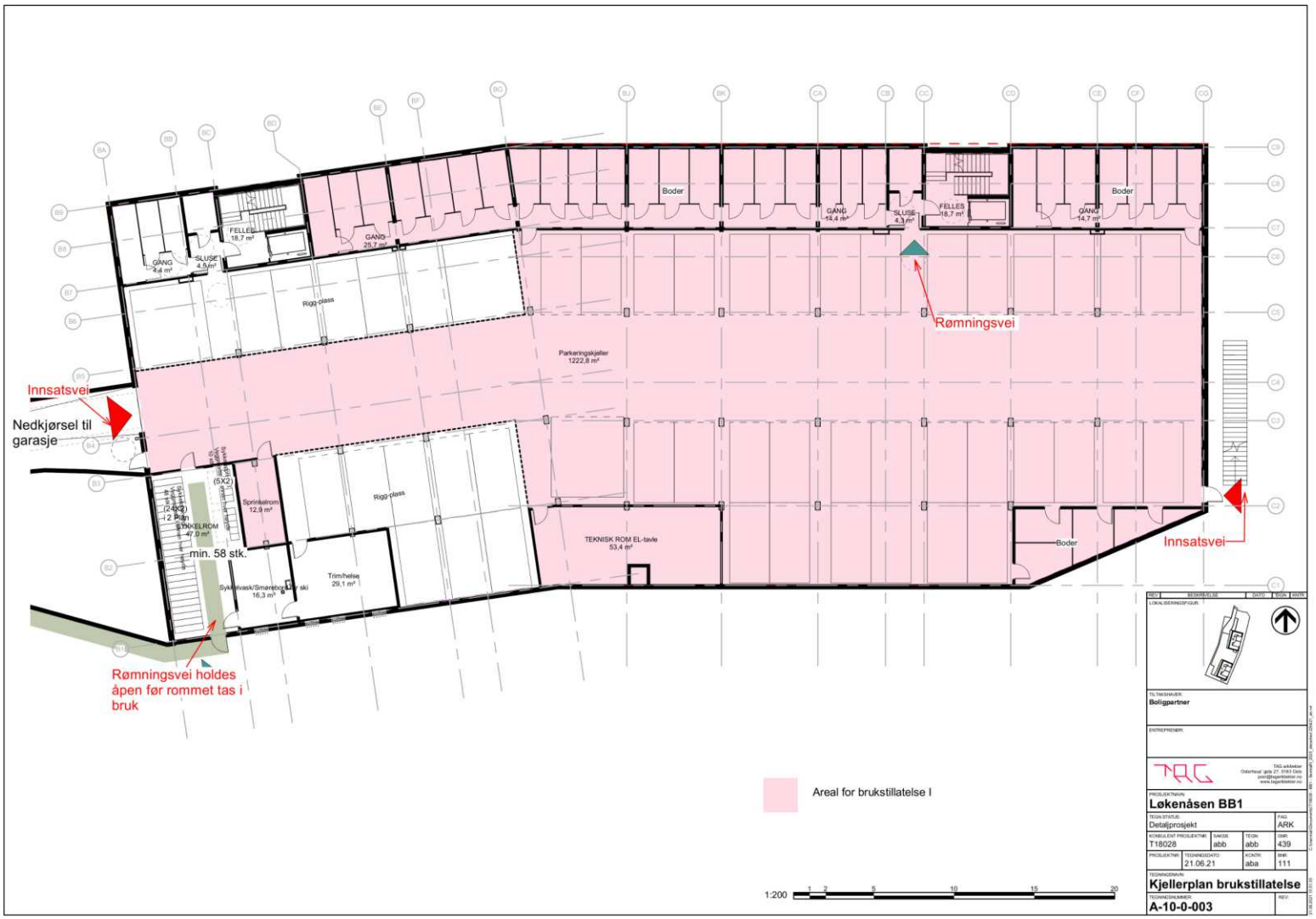
TEGN.STATUS:			FAG:
KONSULENT PROSJEKTNR.: T18028	SAKSB:	TEGN: abb	GNR: 39
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO: 12.04.19	KONTR: EN	BNR: 111

TEGNINGSNAVN:
Perspektiv

TEGNINGSNUMMER:
A-11-0-003

REV:

C:\Users\mh20\Documents\T18028_-_Løkenåsen_BB1_mh20.rvt
12.04.2019 15:19:34



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KONTR

LOKALISERINGSFIGUR

TIL TAKSTHUSET:
Boligpartner

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Løkenåsen BB1

TEGN.STATUS:		FAG:
Detaljprosjekt		ARK
KONSEPTNR PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:
T18028	abb	abb
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	KONTR:
	21.06.21	aba

TEGNINGSNAVN:
Kjellerplan brukstillatelse

TEGNINGSNUMMER:
A-10-0-003

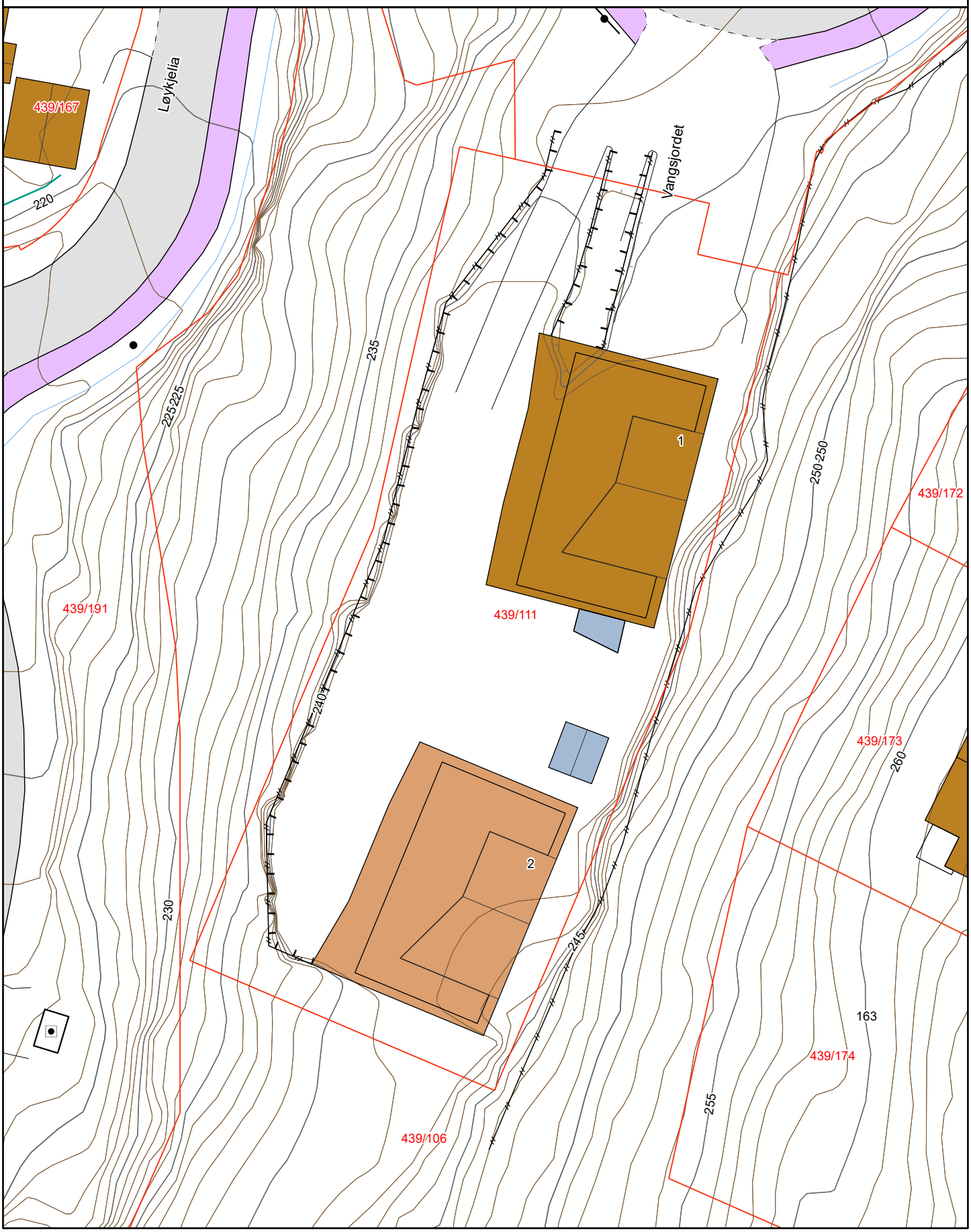
REV:

C:\Users\abb\Documents\Revit files\BB1_detail_ABB_Kjellerplan_A-10-0-003_abb.rvt

Oversiktskart

Adresse: **Vangsjordet 2, 1900 Fetsund**
Gnr/Bnr: **3205/439/111/0/28**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2835 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.04.2026



Matrikkelkart

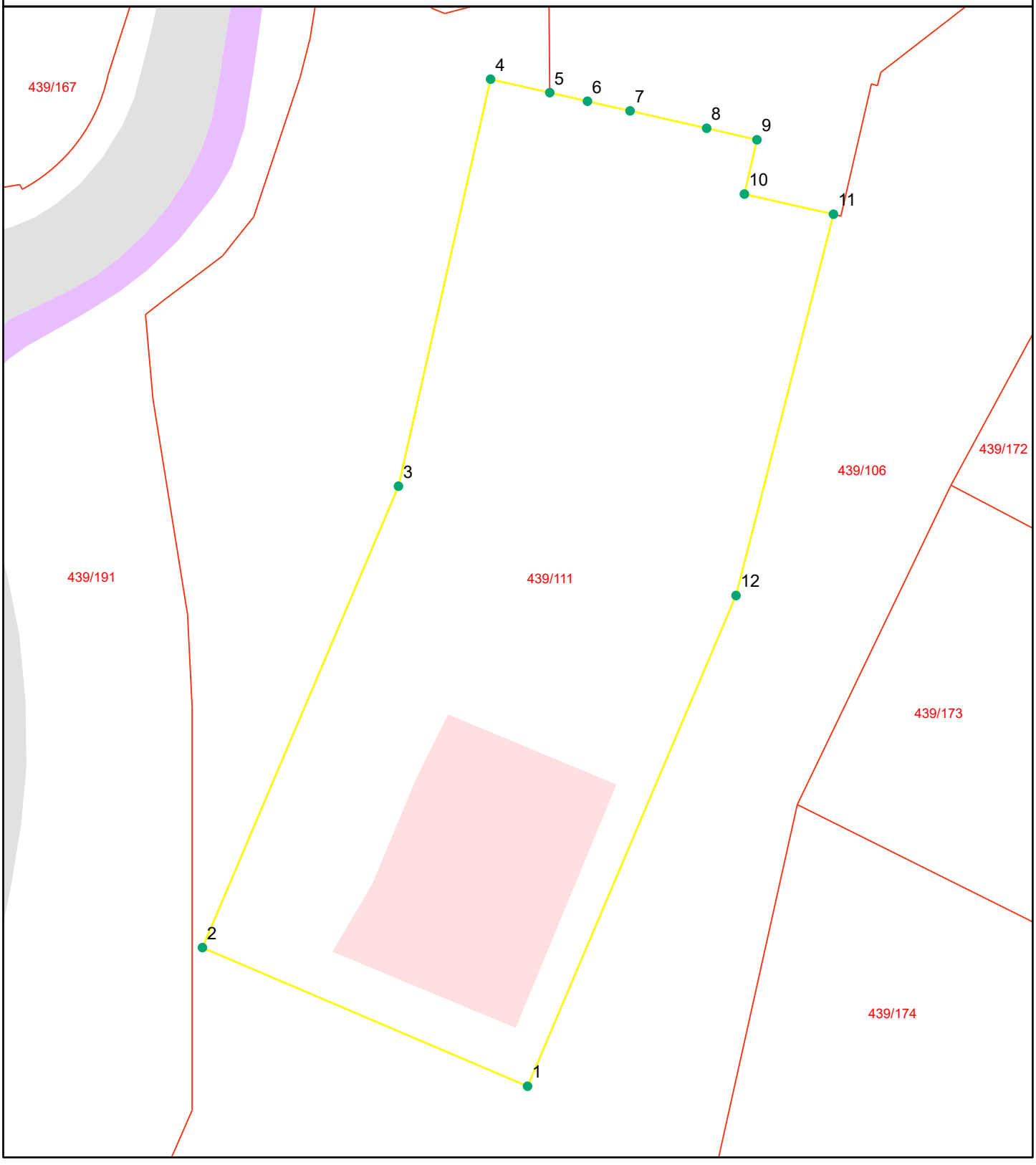
Adresse: **Vangsjordet 2, 1900 Fetsund**
Gnr/bnr: **3205/439/111/0/28**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2835 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2835 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6643940.93	622451.29	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	32.62	0
2	6643953.7	622421.29	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	46.21	0
3	6643996.2	622439.38	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	38.46	0
4	6644033.69	622447.88	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.6	0
5	6644032.45	622453.34	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.57	0
6	6644031.66	622456.82	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.03	0
7	6644030.77	622460.75	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	7.25	0
8	6644029.17	622467.82	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.76	0
9	6644028.11	622472.46	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.13	0
10	6644023.11	622471.3	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	8.43	0
11	6644021.25	622479.52	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	36.27	0
12	6643986.13	622470.53	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	49.14	0

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

439/111/0/28

Tegnforklaring:

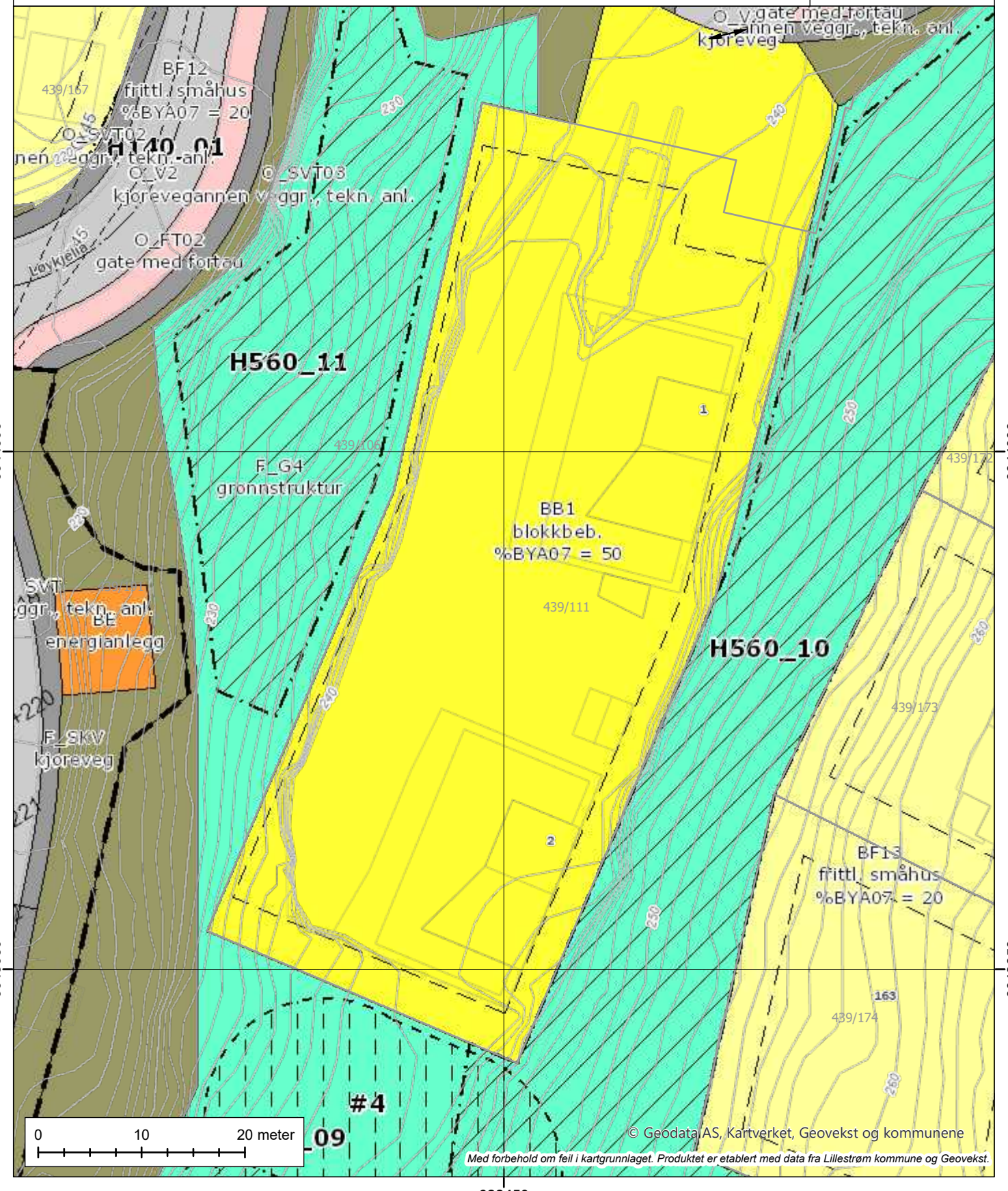
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1510 - Energianlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur UTGÅTT
- Andre bestemmelseshjemler
- RpAngittHensynSone
- RpSikringSone
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6644000

6643950

622450

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

439/111/0/28

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

Boligbebyggelse, nåv.

KpSamferdselLinje

1124 - Samlevei N

1125 - Adkomstvei N

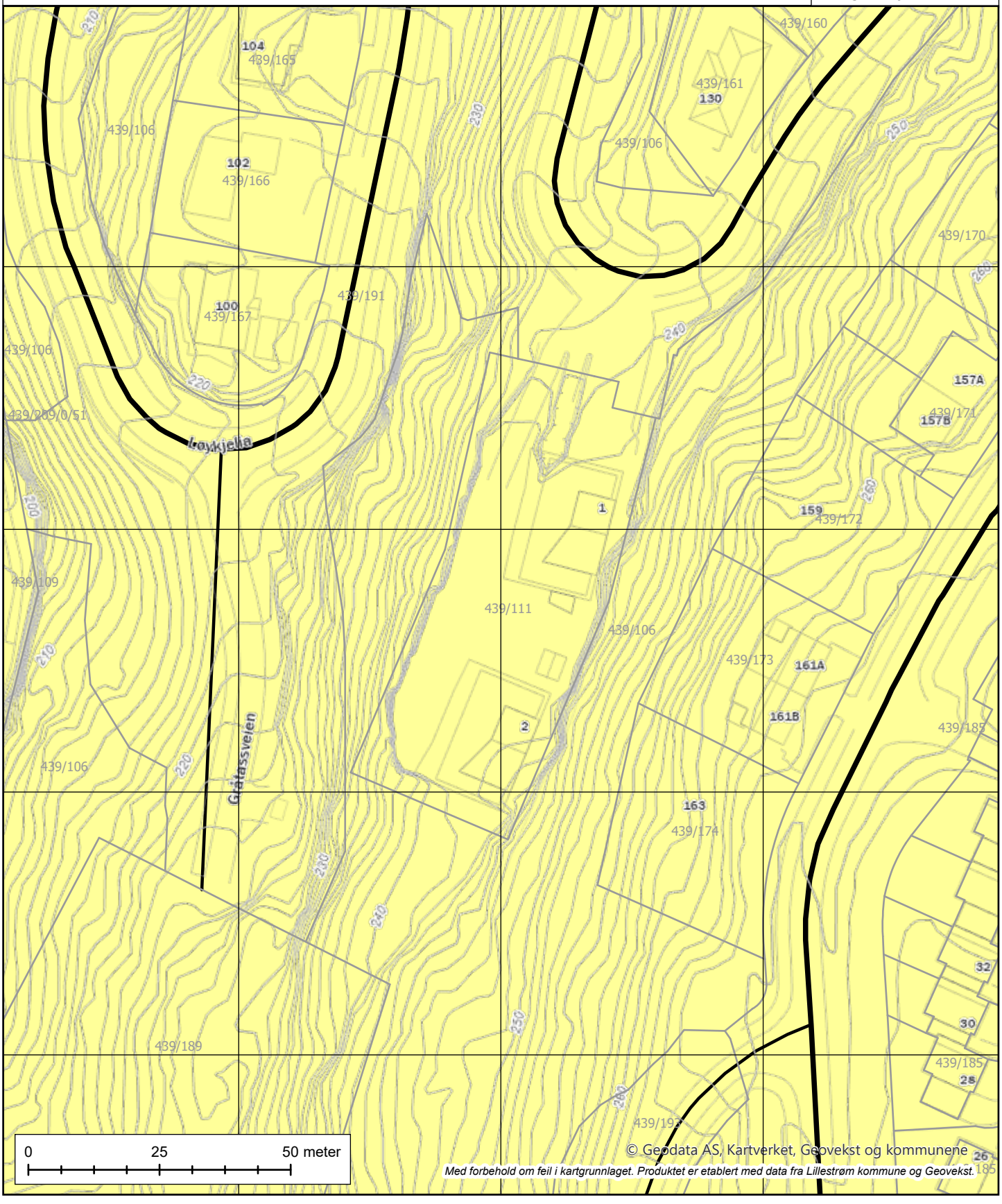
Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Ledningskart
439/111/0/28

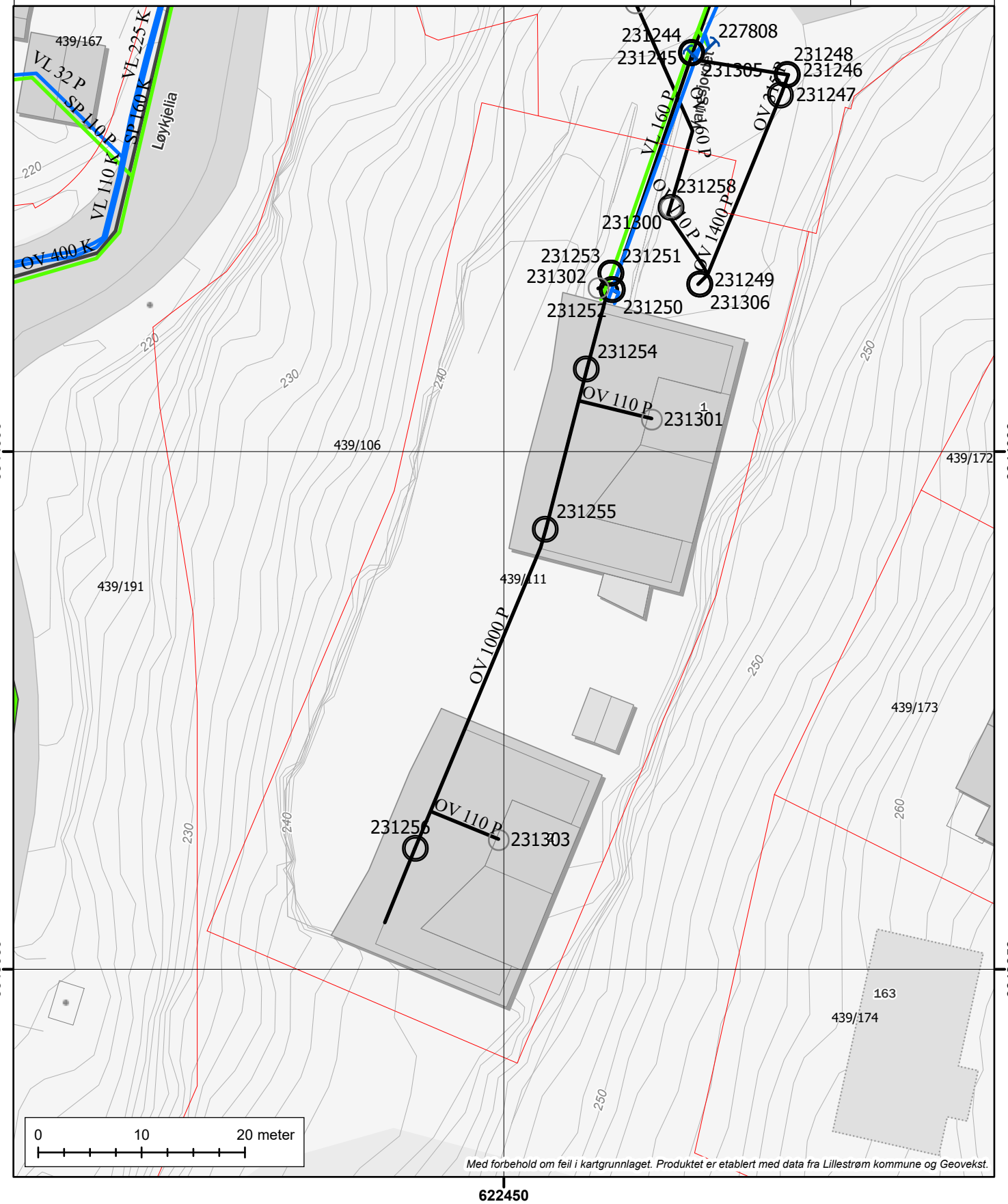
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Stoppekran
- Kum
- Sandfangskum
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2026



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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

439/111/0/28

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

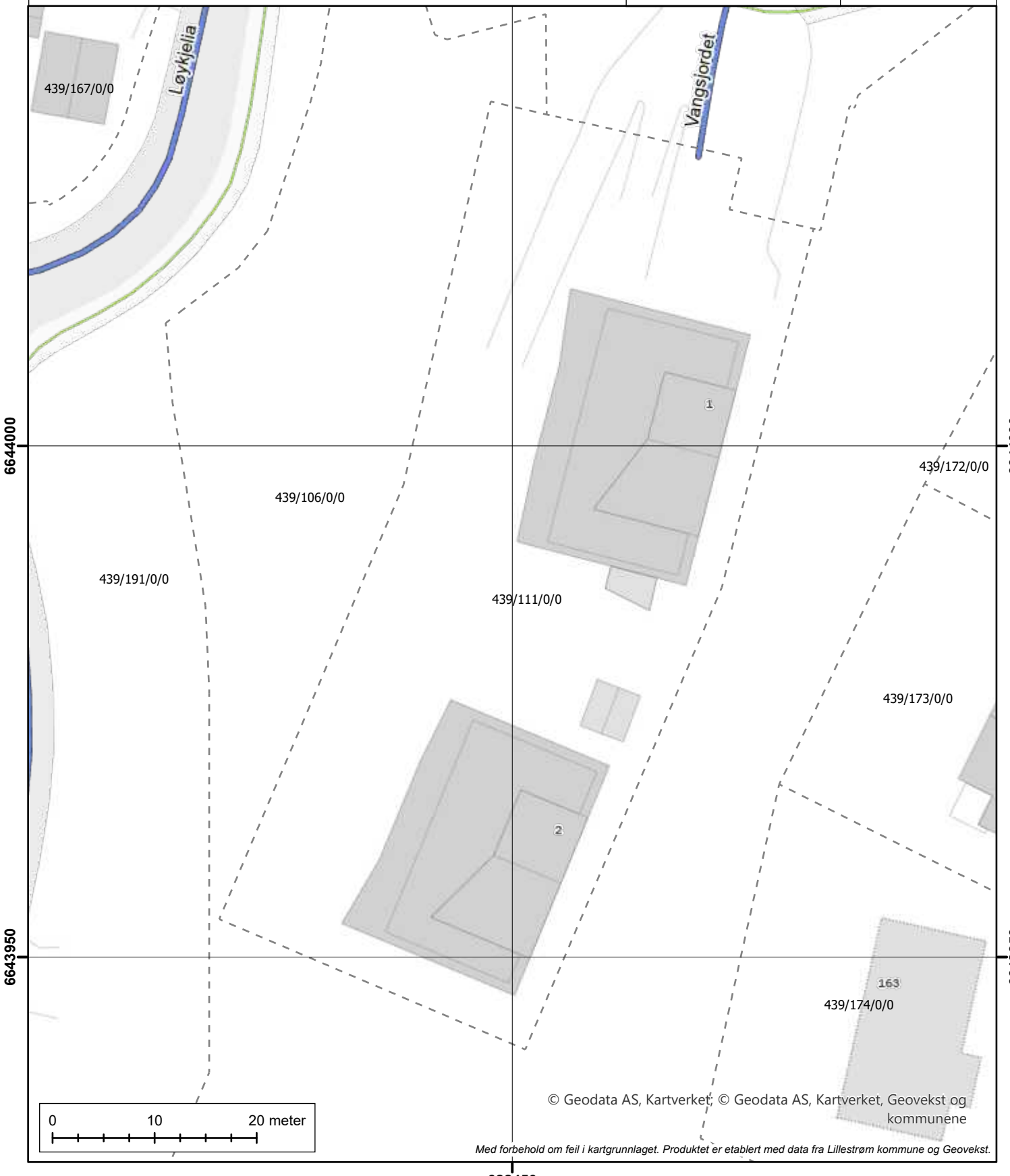
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2026



© 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.

DOK-analyse for eiendom 3205-439/111

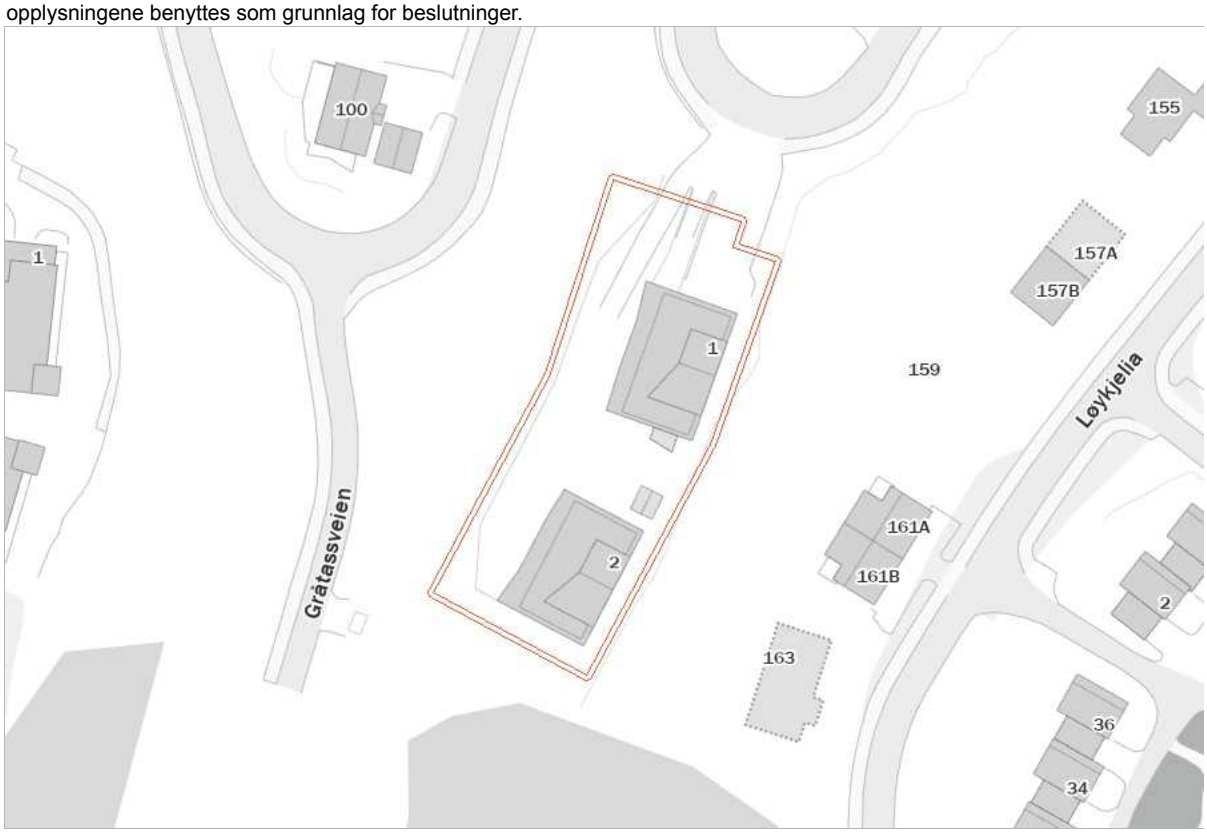
Dato for analyse	29.04.2026 kl.08:24	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	16	Ikke berørte datasett	54
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'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 dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
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	28.04.2026	29.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	28.04.2026	29.04.2026
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet		20.04.2026
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	28.04.2026	29.04.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026
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: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	28.04.2026	29.04.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		24.02.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	29.04.2026	20.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	20.04.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.04.2026	20.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		20.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
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: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.04.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		20.04.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	29.04.2026	20.04.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Marin grense		Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	23.04.2026	20.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	28.04.2026	25.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	28.04.2026	20.04.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.04.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.04.2026
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		23.04.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		20.04.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		23.04.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		23.04.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		13.04.2026
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2026	02.04.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.04.2026	02.04.2026
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	23.04.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	23.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026

Ikke berørte datasett

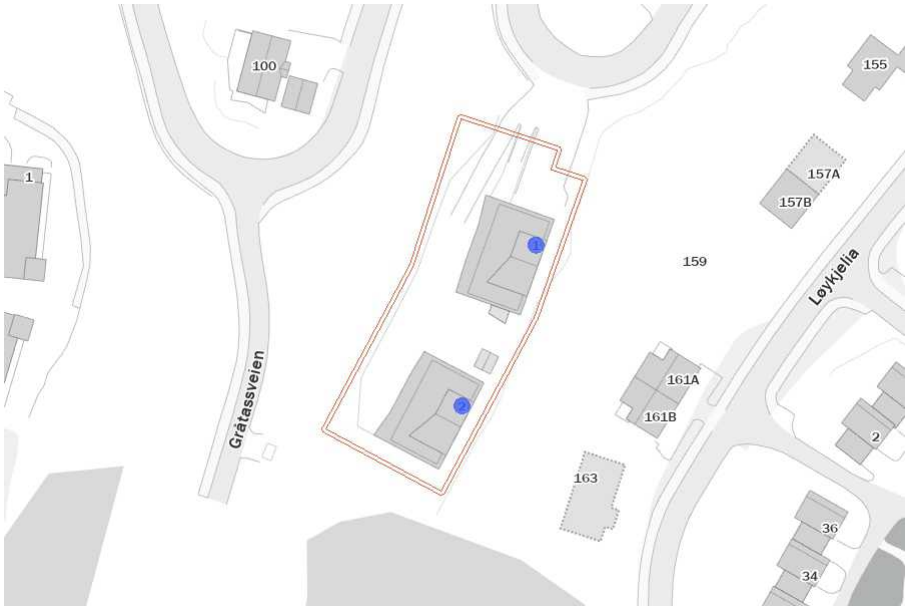
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	19.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.04.2026	20.04.2026
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	28.04.2026
Antall treff	2	Nedlastet	29.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.04.2026



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 Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

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

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

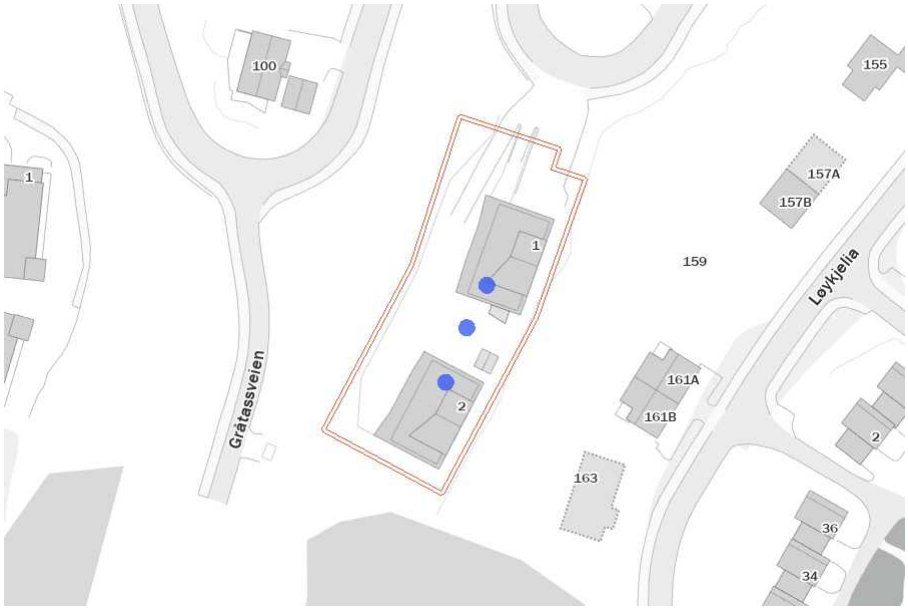
...

Punkter

ID	ADRESSE
6273915844	Vangsjordet 1
6273915844	Vangsjordet 2

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.04.2026
Antall treff	3	Nedlastet	29.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.04.2026



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, nåværende 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 nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300754222
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300754366
Parkeringshus	300754369

Punkter

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



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

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

...

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

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.04.2026



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). Datasettet skal gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og informasjonen i datasettet skal gjøre det lett å se hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



Beskrivelse

Datasettet gir en landsdekkende oversikt over borede grunnvannsbrønner, energibrønner og naturlige oppkommer av grunnvann (tidligere kalt kilder). Datasettet viser lokalisering og tekniske, administrative og geologiske forhold registrert for grunnvanns- og energibrønner. Oftest er de registrert av borefirma iht. oppgaveplikten etter Vannressursloven §46. Dataene er tilgjengelig i GRANADA - Nasjonal grunnvannsdatabase https://geo.ngu.no/kart/granada_mobil/

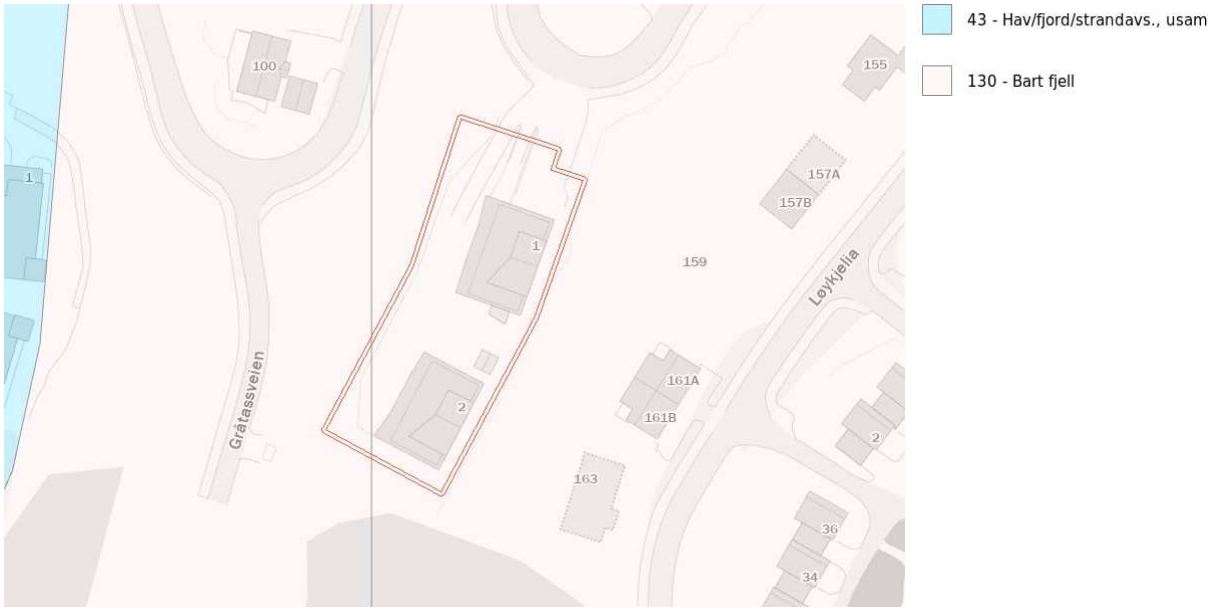
...

Punkter

OMFANG	OBJTYPE	GEOLMEDIUM	BORETLENGDE
Ukjent	EnergiBrønn	Fjell	249.00000000

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



Beskrivelse

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

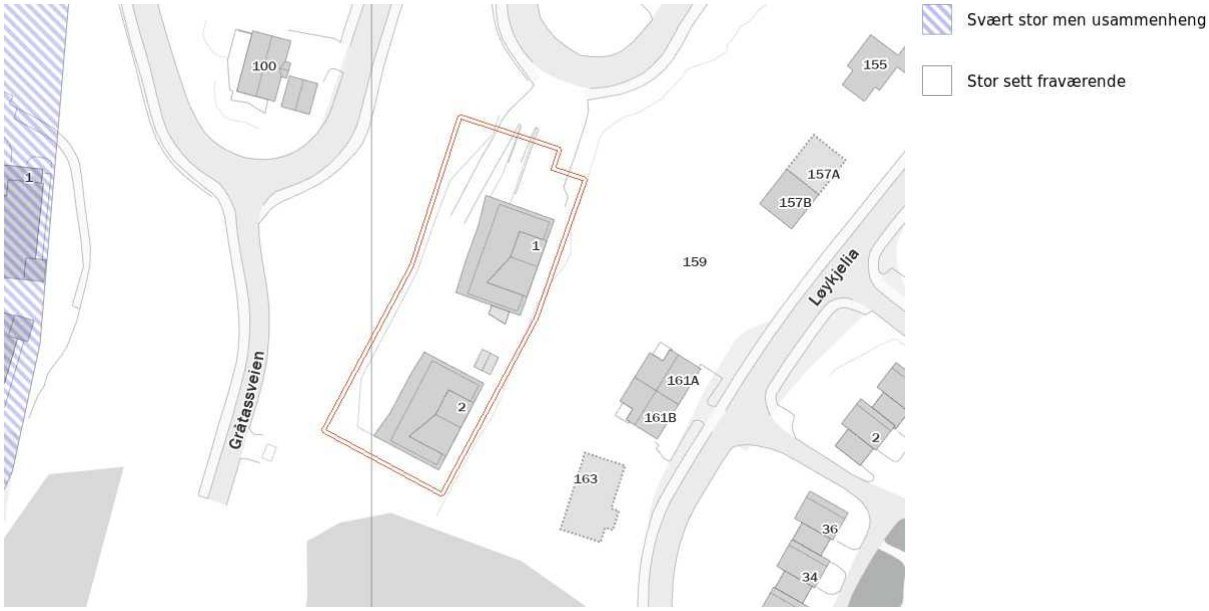
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



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 tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

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

...

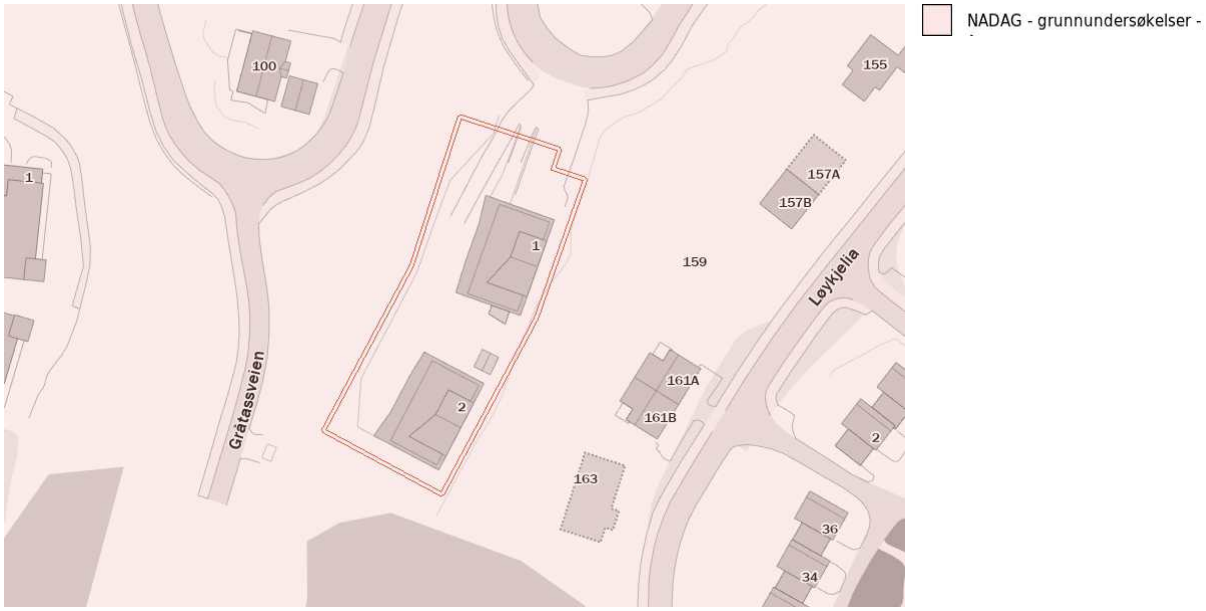
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Bart fjell	Områder der det stort sett aldri finnes marin leire	-	2

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



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 bidragsytere 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 nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



Beskrivelse

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

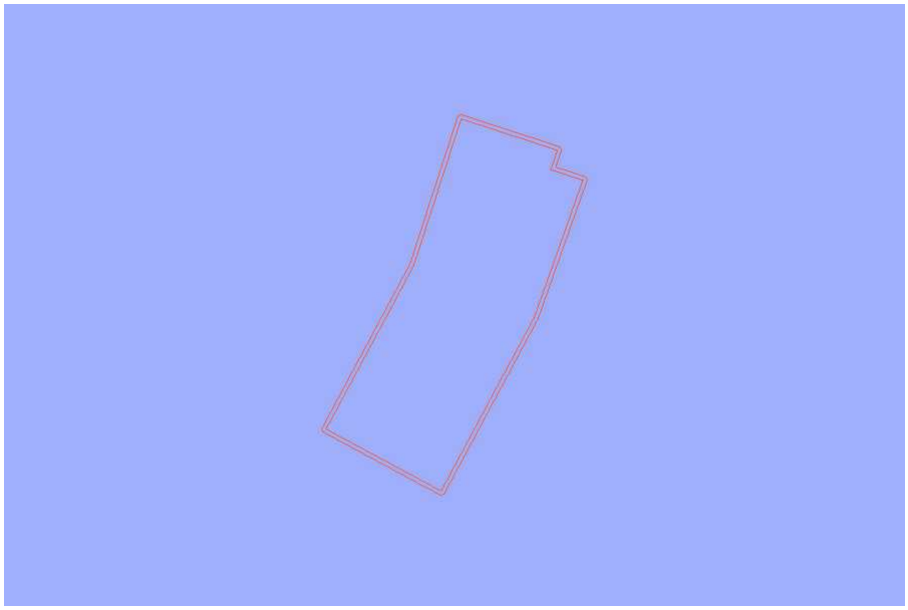
...

Flater

NAVN	Antall
Usikker aktsomhet	2

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

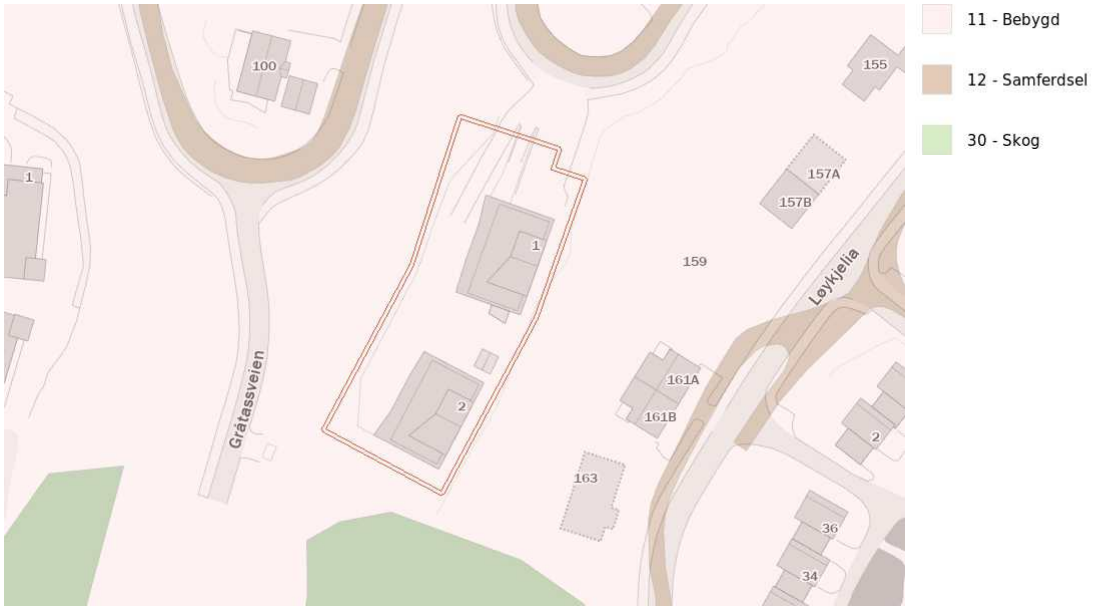
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	28.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	29.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.04.2026



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
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2026



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)».

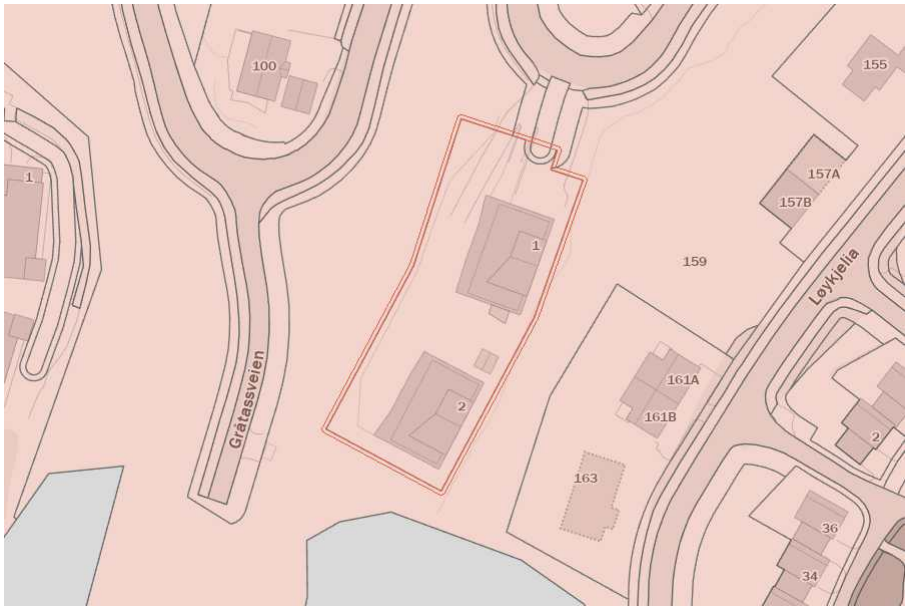
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	4	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.04.2026



Beskrivelse

Kart over grå arealet -Versjon 1 er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

Kartet er landsdekkende og viser grå arealer i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementet sin definisjon;
«Arealer som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, inkludert bebyggelse, konstruksjoner, permanente overflater og tilhørende arealer.»

Rapport kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport.pdf

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet.pdf

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
31.00000000	57.00000000	43.00000000	-	-	-	-
0.00000000	88.00000000	12.00000000	-	-	-	-
0.00000000	44.00000000	56.00000000	-	-	-	-

Flater

0.00000000	1.00000000	99.00000000	-	-	-	-

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	24.04.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

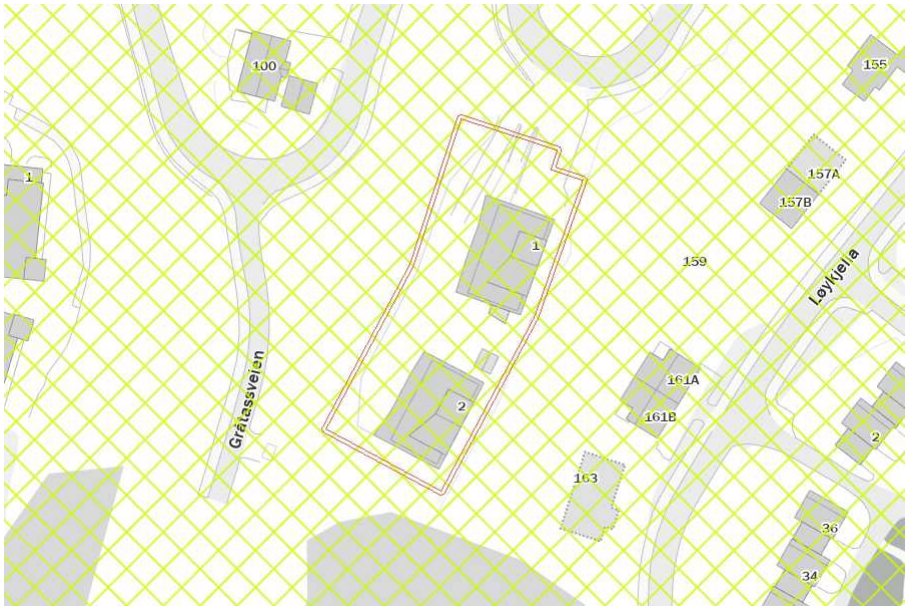
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående 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 i sone 3 øvrige deler av kommunen

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	24.04.2026



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_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0

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	24.04.2026



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
ytre

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 439/111/0/28

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

622450

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

439/111/0/28

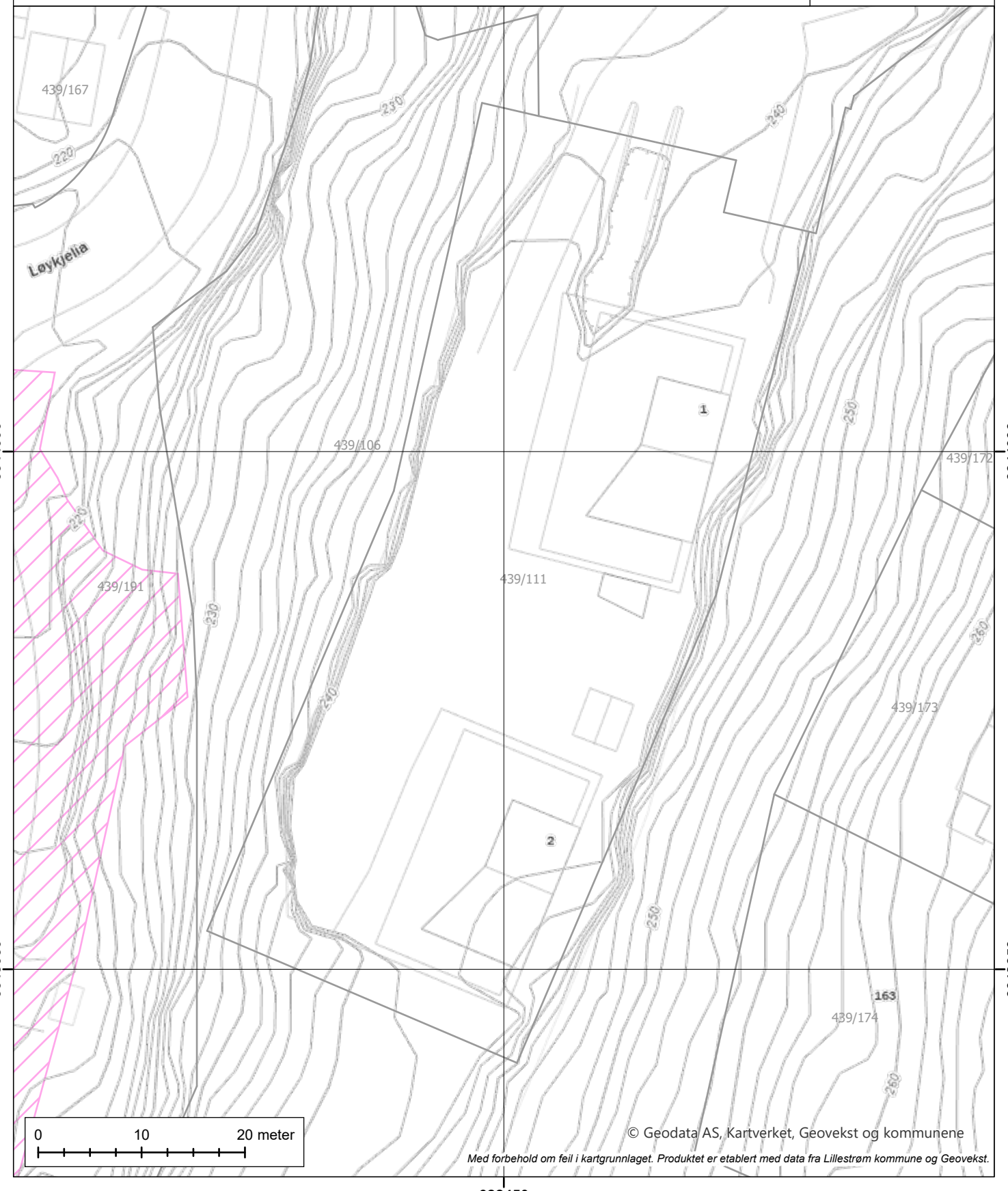
Tegnforklaring:

Planforslag

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

622450

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 439/111/0/28

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

622450

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 439/111/0/28

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 439/111/0/28

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

622450

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

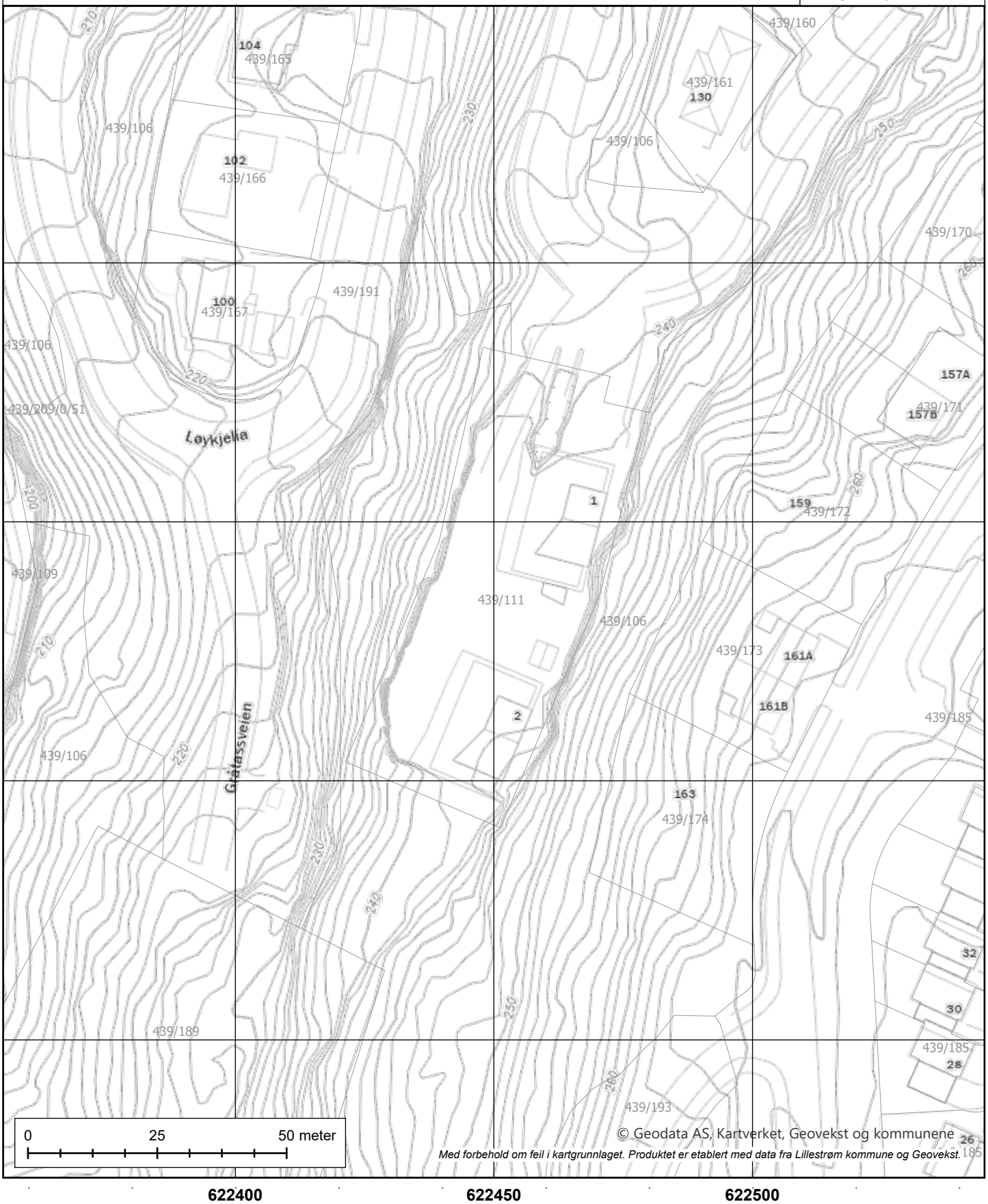
439/111/0/28

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613278323
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820710592	LILLESTRØM KOMMUNE	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
989987011	BORI BBL		Postboks 323, 2001 LILLESTRØM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3030	439	111

Nye seksjoner

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

Doknr: 664870 Tinglyst: 04.06.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664870/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:17

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/664870/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:17

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillestrøm	PB313, 2001 Lillestrøm	Per Stig Johnsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BORI BBL	989987011	ihv@bori.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 323	2001	Lillestrøm	95988864

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm Kommune	439	111	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
921690886	BoligPartner Prosjekt AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	637	B	13	B	371	B	25	B	368	B	37	N	225		49			
2	B	597	B	14	B	371	B	26	B	368	B	38				50			
3	B	371	B	15	B	888	B	27	B	883	B	39				51			
4	B	371	B	16	B	637	B	28	B	1191	B	40				52			
5	B	888	B	17	B	984	B	29	B	371	B	41				53			
6	B	637	B	18	B	1292	B	30	B	371	B	42				54			
7	B	597	B	19	B	577	B	31	B	888	B	43				55			
8	B	371	B	20	B	528	B	32	B	1235	B	44				56			
9	B	371	B	21	B	371	B	33	B	773	B	45				57			
10	B	888	B	22	B	371	B	34	B	889	B	46				58			
11	B	637	B	23	B	888	B	35	N	225		47				59			
12	B	597	B	24	B	1185	B	36	N	225		48				60			
Sum tellere:		[redacted]23437				Nevner =		[redacted]23437											

Dato: 27/4/21 Innsenderens underskrift: Per Stig Johnsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Mari Tronnplom Skjørstad / Arnt Helge Høyem

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en sameieseksjon bolig

Dato 27/4 21 | Innsendelsens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Mari Tronnblom Skjørstad / Arnt Helge Høyem

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Hamar 27/4-21		MARI SKJÆRESTAD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Arnt Helge Høyem
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm	439	111	

Dato	Underskrift	Stempel
02.06.2021	Per Egil Johnsen	Lillestrøm kommune By- og stedsutvikling Postboks 313 2001 Lillestrøm

Dato	Innsenderens underskrift
27/4/21	Arnt Helge Høyem

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Mari Tvannholen Skjærstad / Arnt Helge Høyem

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato 27/9-25 | Innsenderens underskrift

Mari Tronnsbloom Skjærstad / Arnt Helge Høyem


Merknader:
Fellesareal
S. nr. 1
B1-101
3R-01
63,7 m²
KJØKKEN
BAD
B1
BAD
KJØKKEN
B1-105
3-4R-1
88,8 m²
S. nr. 5
BAD
KJØKKEN
B1-104
2R-1
37,1 m²
S. nr. 4
BAD
KJØKKEN
B1-103
2R-2
37,1 m²
S. nr. 3
BAD
KJØKKEN
B1-102
3R-12
59,7 m²
S. nr. 2
Lekenåsen BB1
A-44-B-101
A


Merknader:
Fellesareal
S. nr. 6
B2-201
3R-01
63,7 m²
KJØKKEN
BAD
B2
BAD
KJØKKEN
B2-205
3-4R-1
88,8 m²
S. nr. 10
BAD
KJØKKEN
B2-204
2R-1
37,1 m²
S. nr. 9
BAD
KJØKKEN
B2-203
2R-02
37,1 m²
S. nr. 8
BAD
KJØKKEN
B2-202
3R-12
59,7 m²
S. nr. 7
Løkenåsen BB1
A-44-B-102
A


Merknader:
Fellesareal
S. nr. 11
B3-301
3R-01
63,7 m²
KJØKKEN
BAD
B3
BAD
KJØKKEN
B3-305
3-4R-1
88,8 m²
S. nr. 15
BAD
KJØKKEN
B3-304
2R-1
37,1 m²
S. nr. 14
BAD
KJØKKEN
B3-303
2R-02
37,1 m²
S. nr. 13
BAD
KJØKKEN
B3-302
3R-12
59,7 m²
S. nr. 12
Løkenåsen BB1
A-44-B-103
A

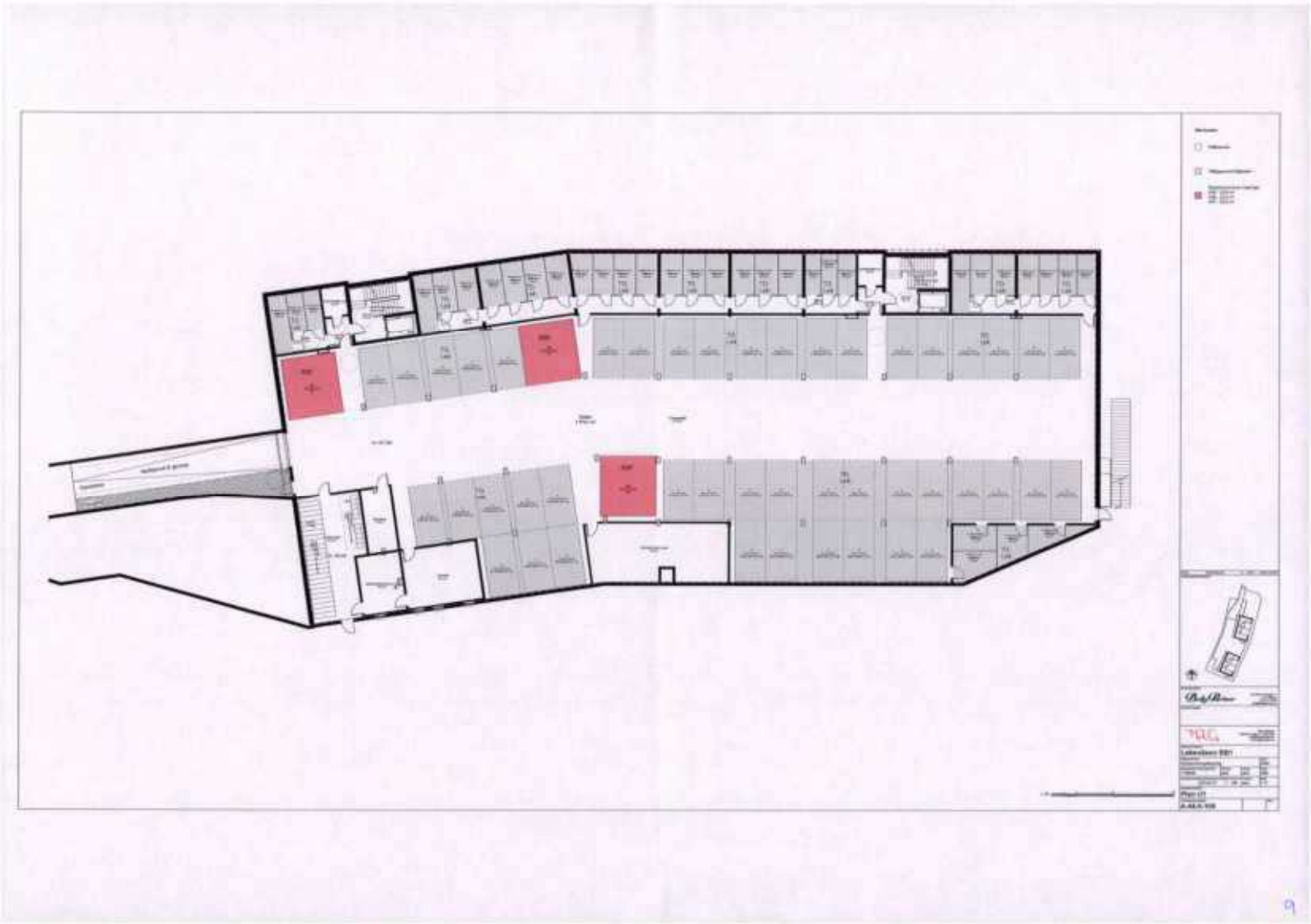

S. nr. 16
B4-401
3R-01
63,7 m²
KJØKKEN
BAD
B4
BAD
KJØKKEN
BAD
BAD
BAD
KJØKKEN
B4-403
4R-00
129,2 m²
S. nr. 18
B4-402
4R-01
98,4 m²
S. nr. 17
Merknader:
Fellesareal
Løkenåsen B81
A-44-B-104
A

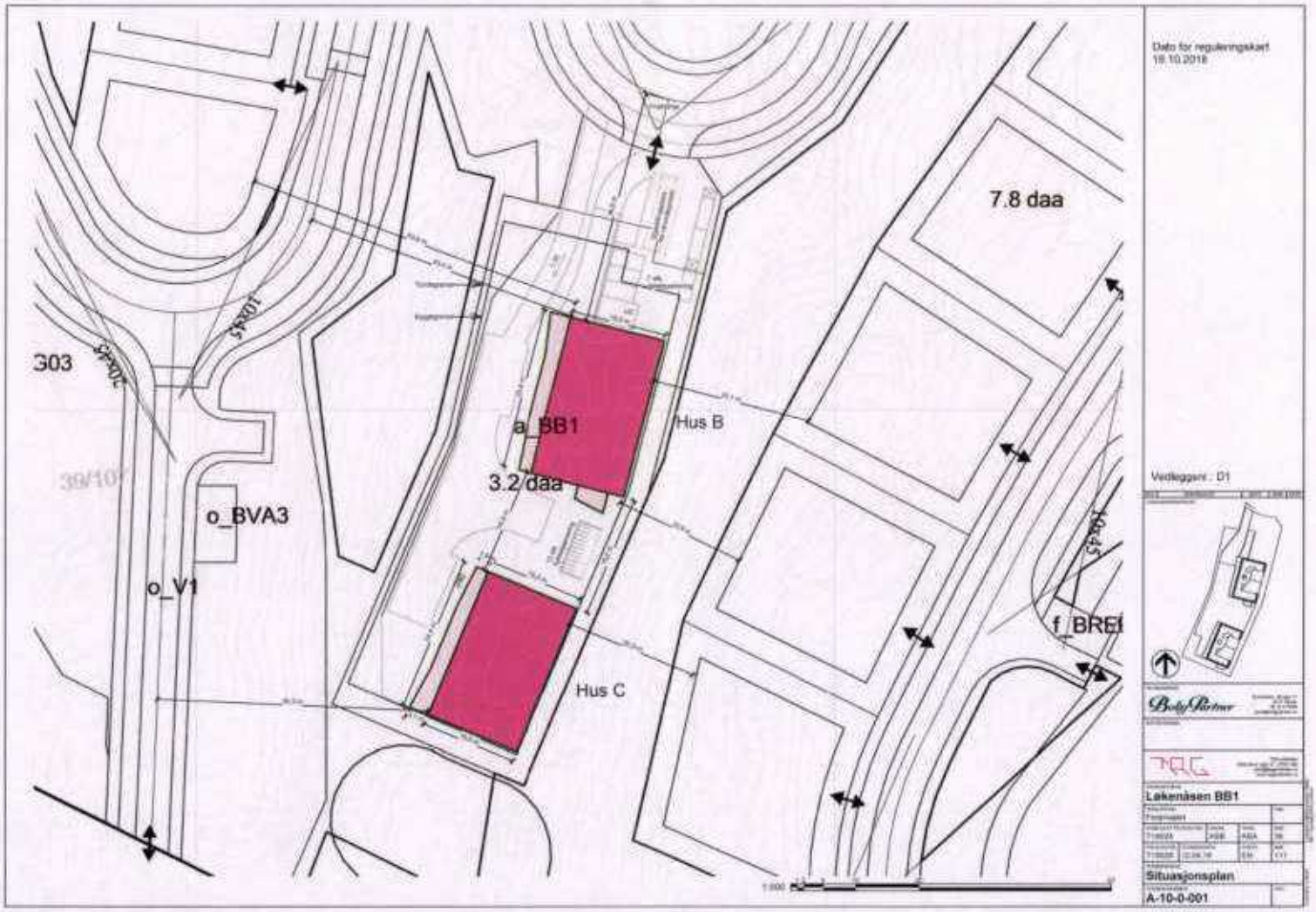

Merknader:
Fellesareal
S. nr. 19
C1-101
2-3R-1
57,7 m²
KJØKKEN
BAD
C1
KJØKKEN
C1-105
3-4R-1
88,8 m²
S. nr. 23
BAD
KJØKKEN
C1-104
2R-1
37,1 m²
S. nr. 22
BAD
KJØKKEN
C1-103
2R-2
37,1 m²
S. nr. 21
BAD
KJØKKEN
C1-102
2R-4
52,0 m²
S. nr. 20
Lekenåsen BB1
A-44-C-101
A


Merknader:
Fellesareal
C2
BAD
KJØKKEN
C2-204
3-4R-1
88,3 m²
S. nr. 27
C2-203
2R-1
36,8 m²
S. nr. 26
C2-202
2R-2
36,8 m²
S. nr. 25
C2-201
4-5R-3
118,5 m²
S. nr. 24
1:100
Løkenåsen BB1
A-44-C-102
A


Merknader:
Fellesareal
C3
BAD
KJØKKEN
C3-304
3-4R-1
88,8 m²
S. nr. 31
KJØKKEN
C3-303
2R-1
37,1 m²
S. nr. 30
KJØKKEN
C3-302
2R-1
37,1 m²
S. nr. 29
KJØKKEN
C3-301
4-5R-1
119,1 m²
S. nr. 28
Løkenåsen BB1
A-44-C-103
A


Merknader:
Fellesareal
C4
BAD
BAD
BAD
BAD
KJØKKEN
KJØKKEN
KJØKKEN
C4-403
3-4R-1
88,9 m²
S. nr. 34
C4-402
3R-1
77,3 m²
S. nr. 33
C4-401
4-5R-1
125,6 m²
S. nr. 32
Lekenåsen BB1
A-44-C-104
A




303
o_BVA3
o_V1
a_BB1
3.2 daa
Hus B
Hus C
7.8 daa
f_BRE
Dato for reguleringskart
18.10.2018
Vedleggsnr.: 01
Løkenåsen BB1
Situasjonsplan
A-10-0-001

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vangsjordet 2, 1900 Fetsund
Gnr. 439, Bnr. 111, Snr. 28, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260162

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Kristin Pettersen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 916 03 074

E-post: kristin.pettersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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