NORDVIK

Hans Rustads veg 3

1 soverom | 28 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hans Rustads veg 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.06.2026









Nøkkelinformasjon

Fin 2-roms leilighet med solrik balkong på 7,5 kvm - Bad 2026 - Parkering - Attraktivt område - Perfekt førstegangskjøp

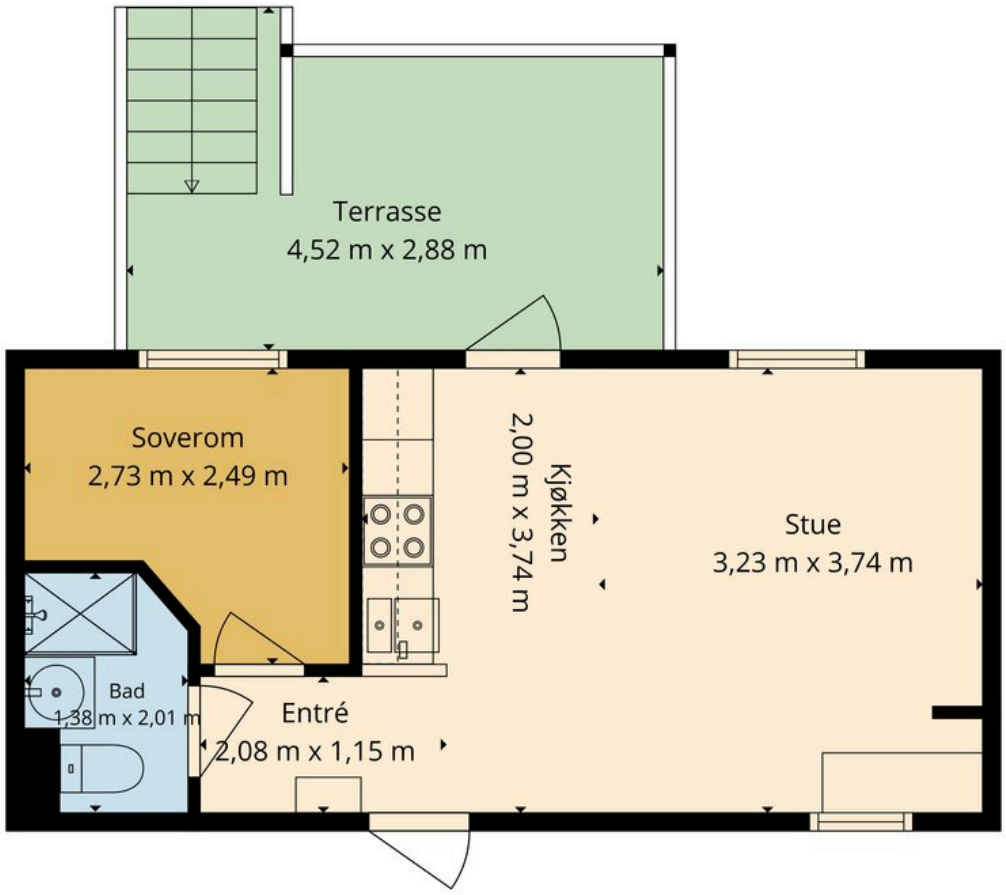
Prisantydning	**2 290 000,-**
Omkostninger	**59 360,-**
Totalpris	**2 390 425,-**
Fellesgjeld	**41 065,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 873,-**
BRA-i	**28 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hans Rustads veg 3 - en lys og innbydende 2-roms leilighet med praktisk planløsning og hyggelig beliggenhet på Fjerdingby. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir et sosialt og funksjonelt oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 7,5 kvm hvor man kan nyte rolige omgivelser. Boligen ligger i et etablert og populært boligområde med kort vei til dagligvarebutikk, kollektivtransport, skoler, barnehager og flotte turer.

Kort fortalt:
Lys og arealeffektiv 2-roms leilighet
Solrik balkong på ca. 7,5 kvm
Praktisk og sosial planløsning
Flislagt bad fra 2026
Utendørs parkering
Rolig og veletablert boligområde
Nærhet til butikk, kollektivtransport og marka
Kort vei til Lillestrøm sentrum
Ingen forkjøpsrett
2 boder

Planløsning



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

















Dusjsone med glassvegg og takdusj.





Entré-/gangareal med oppbevaringsløsninger og videre adkomst til badet.

Entré







Marikollen Torg.





Dagligvarehandelen kan gjøres enkelt hos blant annet Kiwi Fjerdingby, Kiwi Slynga, Coop Extra Buholen og Joker. For et bredere servicetilbud ligger boligen nært Lillestrøm sentrum.

Marikollen idrettspark tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for alle, hele året. Her finner du fotballbaner, alpinanlegg, hoppbakker, langrennsanlegg med lysløyper, skatepark, idrettshall, klubbhus med kafeteria og en stor nærmiljøpark.




SÅNGBOKA

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0226/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hans Rustads veg 3, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102, bnr 54, snr 121 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selger
Naomi Elen Solvang

Kjøpesum og omkostninger
2 290 000,- (Prisantydning)
41 065,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 331 065,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
58 270,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
59 360,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
72 360,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 390 425,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 403 425,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 28 kvm
Totalt BRA: 28 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.
TBA: 7.5 kvm.

Innhold
1. etasje BRA-i: 28 kvm som inneholder:
Entré, baderom, soverom, stue og kjøkken.

Balkong på 7,5 kvm.

Det følger med 2 boder i kjelleren.

Standard
Entré
Entré med mulighet for oppheng av yttertøy og plassering av sko.

Stue
Lys og innbydende stue i åpen løsning med kjøkken, som skaper et sosialt og trivelig oppholdsrom. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir direkte utgang til balkongen. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken
Kjøkken med praktisk utforming og god skap- og benkeplass. Innredningen består av fronter i beigetoner, laminat benkeplate og stålhåndtak. Flislagt sprutsone og belysning under overskap gir funksjonelle arbeidsforhold. Kjøkkenet har en effektiv planløsning med gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom
Behagelig soverom med plass til seng og garderobe. Soverommet oppleves lyst med fin vindusflate. Soverommet har tidligere vært kjøkken

Baderom
Flislagt bad fra 2026. Badet har vegghengt toalett, servant og takdusj.

Parkering
Det medfølger parkering på utendørs parkeringsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Det er også mulig å få installert lader ved behov.

Fra vedtektene:
5-1 Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av motorvarmerne på Spellmannsplassen.
5-2 Kostnader til etablering av ladepunkt for el-bil og vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier

Det er også mulig å benytte gjesteparkering 50 meter unna.

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger som er gjort i 2026:
Renovert bad, sluk, rør, Ny Water guard, nytt rør system til vask etc, Lagt opp ny strømkurser, gjort betydelig oppgraderinger, oppgraderinger i vaskerom i kjelleren. Bad 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad renovert mars 2026, firmanavn MG Rørservice AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MG Rørservice AS. Membran, sluk og rør er nytt i 2026.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MG Rørservice AS.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/fellesavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Planlagt oppgradering av felles røranlegg via sameiet innen 2028. Allerede blitt spart en del via felleskostnadene siste årene.

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer
TG2 settes på grunn av vridere på vinduer er tunge å betjene. Forholdet indikerer slitasje og/eller behov for justering og vedlikehold.

- Dører
TG2 settes på grunn av at det er montert katteluke i terrassedør. Montering av katteluke i terrassedør medfører et inngrep i dørbladet som svekker den opprinnelige konstruksjonen. Dette kan redusere isolasjonsevnen og påvirke tetthet mot luft og vann. I tillegg kan det gi økt risiko for kuldebro og kondens rundt åpningen.

- Overflater
TG2 settes på grunn av at det er noe bruksslitasje på gulvflater. Det er observert fuktblemmer i skjøter.

- Etasjeskille / gulv mot grunn
TG2 settes på grunn av at det er registrert noen skjevheter.

- Innvendige dører
TG2 settes på grunn av baderomsdør mangler list på terskel.

- Bad - Ventilasjon
TG2 settes på grunn av våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Kjøkken/stue/entré - Overflater og innredning
TG2 settes på grunn av eldre kjøkkeninnredninger med bruksslitasje.

- Kjøkken - Avtrekk
TG2 settes på grunn av det er kullfilterventilator på kjøkkenet.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre.
Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takpapp (ikke besiktig).
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2014.
En malt B-30 og db-35 ytterdør. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2016.
Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m2.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøleskap, komfyr og fryser
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 873,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 1.119
Renter: 218
Avdrag: 103
Avsetn. vedlikeh. rørprosjekt 1 roms: 640
Telia/Get: 569
Trappevask: 224

Felleskostnadene inkluderer Kabel-TV, Telia internett, trappevask, avsetning vedlikehold rørprosjekt, renter og avdrag på felleslån, og sparing.
På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kjøper må betale for vedlikeholdsprosjektet på kr 640,- i mnd, uavhengig av om det er behov for nytt bad eller ikke.
Styreleder har informert om at planlagt rørfornying og rehabilitering av bad vil medføre økt fellesgjeld og høyere felleskostnader i sameiet.
Styreleder informerer om at vedlikeholdsarbeidet vil mest sannsynlig starte i høst, og de har begynt å innhente tilbud fra entrepenører.

Kommunale avgifter
Kr 13 381,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp kr. 4.089,57
Feiing kr. 595,00
Renovasjon kr. 4.670,76
Vann kr. 4.025,88

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Det er estimert at kommunale avgifter for inneværende år vil være 14.110 kroner

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 483 021,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 932 083,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbåndstjenester er levert av Telia. Grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.
Evt. oppgraderinger betales av den enkelte eier direkte til Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Aamodthagen Boligsameie, orgnr. 971275685

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiets navn er Aamodthagen Boligsameie og består av 196 boliger og ingen næringslokaler.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl og revisor er KPMG.
- Styrets e-post: aamodthagenboligsameie@gmail.com

Det planlegges rehabilitering i sameiet med bl.a baderomsoppussing. Les mer under dette under punktet diverse.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 41 065,-pr. 24.05.2026
Avdrag: Kr 103,-
Rentekostnader: Kr 218,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16369573555, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 218
Saldo per 18.03.2026: 13 649 472
Andel av saldo: 63 820
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.04.2044)

Lånenummer: 16369573547, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 18.03.2026: 18 363 160
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2049)

Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning hos Klare Finans. Avtalen er løpende, og avtalen har gjensidig oppsigelsestid på 6 mnd.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.
Styreleder har informert om at fellesgjelden vil øke etter rørfornying og vedlikehold av baderom.

Fellesformue
Kr 54 299,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et positivt årsresultat på kr. 3 746 904. I 2025 var det budsjettert med et positivt årsresultat på kr. 2 213 997.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Frivillig dugnad 1 gang i året for de som kan delta

Dyrehold
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. Se husordensreglene for utfyllende bestemmelser.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 91324021

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 55 012 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget/selskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel/seksjon/leilighet/enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene. Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og fellesanlegg påhviler sameierne i fellesskap.

Boligen står på festet grunn. Bortfester er Nina Svindal Rosenberg, Ada Svindal Sørensen, Arnstein Lund og Marianne Lund Smedsrød. Festetiden er 99 år regnet fra 03.07.1957. Festerett transportert til Aamodthagen boligsameie 18.03.1986. Årlig festeavgift er inkludert i felleskostnadene.

Det kreves ikke samtykke fra grunneier/bortfester ved eierskifte/overdragelse.

Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler for mer informasjon.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger fint til mellom Rud og Fjerdingby i Rælingen kommune, i et etablert og familievennlig boligområde innenfor Fjerdingby skolekrets.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt. På Marikollen finner du blant annet fotballbaner, idrettshall, alpinanlegg, hoppbakke og sandvolleyballbane. I tillegg ligger Østmarka like i nærheten med flotte turstier sommerstid og preparerte skiløyper på vinteren. Det er også kort vei til flere bade- og fiskevann. Myrdammen er et populært utfartssted i nærområdet og egner seg godt for både bading og turer i naturskjønne omgivelser.

Dagligvarehandel kan gjøres på Kiwi og Joker ved Nedre Rælingsveg. Lillestrøm sentrum ligger en kort kjøretur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter, caféer, kino, kulturhus og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter, samt Metro og Triaden i Lørenskog.

For pendlere er beliggenheten svært praktisk. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 200 meter fra boligen, med forbindelse til Lillestrøm bussterminal og togstasjon. Fra Lillestrøm tar toget deg til Oslo S eller Oslo lufthavn på rundt 12 minutter. Med bil er det ca. 6 minutter til Lillestrøm, 8 minutter til Strømmen, 10 minutter til Lørenskog, 19 minutter til Oslo sentrum og ca. 28 minutter til Oslo lufthavn.

Det er kort vei til både barne- og ungdomsskole, herunder Fjerdingby skole og Marikollen ungdomsskole. Rælingen videregående skole ligger også i nærområdet. Området har flere barnehager, og for studenter ligger Campus Kjeller med universitet- og høyskolemiljø innen kort avstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til småhusbebyggelse. Området ved kiwi, Hira og bensinstasjon er regulert til nåværende sentrumsformål, mens området ved aktivum er regulert til nåværende næringsbebyggelse. Sannum barnehage er regulert til nåværende tjenesteyting. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner:

Id: 247
Navn kommuneplan: 2022-2033
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.02.2023
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf

Delarealer
Delareal: 47 183 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal: 7 m2
Arealbruk: Sentrumsformål,Nåværende

Delareal: 7 822 m2
Arealbruk: Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id: 033
Navn: Regplan for Nordre Sannum
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.06.1968

Id: 007
Navn: Regplan for Nedre Aamodt 102/54
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 11.01.1958

Id: 020
Navn: Regplan for Sundhagen nordre
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.02.1965
Bestemmelser - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3027/020/Dokumenter/20_regbest.pdf

Id: 011
Navn: Regulserinsplan over eiendommen Åmodtbråten 102/1
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 19.10.1961

Id: 152
Navn: Aamodt senter
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 24.04.2002
Bestemmelser - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3027/152/Dokumenter/152_regbest.pdf

Delarealer
Delareal: 1 m2
Formål: Bolig/Forretning

Delareal: 14 m2
Formål: Gang-/sykkelvei

Delareal: 191 m2
Formål: Kjørevei

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

3224/102/54/121:
05.09.1957 - Dokumentnr: 3842 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1986 - Dokumentnr: 101374 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
IFL.SKJØTE PANTERETT FOR SAMEIET MED KR.20.000.-,
UTEN OPPTRINNSRETT MED PRIOR.ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1957 - Dokumentnr: 3842 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1957 - Dokumentnr: 103842 - Vilkår i festekontrakt
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Konverteringsfeil riktig doknr. 3842/1957
Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1959 - Dokumentnr: 100058 - Skjønn
Rettighetshaver:Lillestrøm kommunale vannverk
Overført fra gnr 96 bnr 10
B 21/1957
Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1963 - Dokumentnr: 101792 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1963 - Dokumentnr: 104188 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1967 - Dokumentnr: 100506 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Rælingen kommunale E-verk
Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1969 - Dokumentnr: 101019 - Erklæring/avtale
Vedtagelse av betingelser for tilknytning til kommunalt ledningsnett
Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1973 - Dokumentnr: 101597 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1986 - Dokumentnr: 101374 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 121
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 275/115379
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 195 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at

opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg tilstandsrapport og foto kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 662,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. juni 2026

Ansvarlig megler
Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

Megler
Jesper Bjerke, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 92688172

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hans Rustads veg 3

Nabolaget Sundhagen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Fjerdingby skole (1-10 kl.) 490 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	4 min 2.6 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 444 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Rælingen videregående skole 579 elever	8 min 0.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 4.7 km

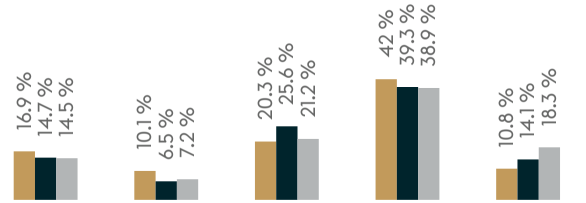
Offentlig transport

Aamodt Linje 350	2 min 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.8 km
Oslo Gardermoen	33 min

Barnehager

Sannum barnehage (1-6 år) 89 barn	5 min 0.4 km
Tangen barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år... 72 barn	15 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sundhagen	648	275
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sannumjordet	3 min
Bråten borettslag 1.	4 min
Feel24 Rælingen	5 min
Puls Marikollen	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 82/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hans Rustads veg 3, 2008 FJERDINGBY
RÆLINGEN kommune
gnr. 102, bnr. 54, snr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3698 **Eiendomsverdi ref nr:** DP1635

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takpapp(ikke besiktig).
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.
Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2014

En malt B-30 og db-35 ytterdør. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2016

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malt panel og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel-

Trekonstruksjon som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,6cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Beskrivelse av eiendommen

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredningen og er på ca 100 liter.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

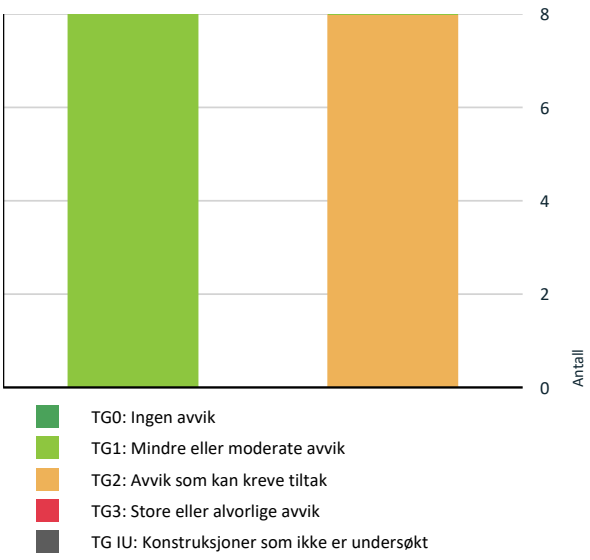
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue/entre > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue/entre > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takpapp (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2014

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vridere på vinduer er tunge å betjene. Forholdet indikerer slitasje og/eller behov for justering og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduer som er vanskelige å lukke kan føre til redusert brukervennlighet, økt belastning på beslag og vrider, samt risiko for at vinduet ikke blir fullstendig lukket. Dette kan igjen gi luftlekkasjer, redusert tetthet og økt slitasje over tid. Det er ikke påvist akutt funksjonssvikt, men forholdet kan forverres uten tiltak.

Tiltak:
Det anbefales justering av vindusrammer, kontroll og smøring av beslag og vridere. Ved vedvarende treghet bør slitte eller defekte vridere/beslag skiftes ut. Tiltakene anses som vedlikehold og begrensede reparasjoner.

TG 2 Dører

Beskrivelse

En malt B-30 og db-35 ytterdør. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2016

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert katteluke i terrassedør. Montering av katteluke i terrassedør medfører et inngrep i dørbladet som svekker den opprinnelige konstruksjonen. Dette kan redusere isolasjonsevnen og påvirke tetthet mot luft og vann. I tillegg kan det gi økt risiko for kuldebro og kondens rundt åpningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Katteluke
Konsekvens:
Redusert energieffektivitet og varmetap.
Potensiell lekkasje av luft og vann dersom tetting rundt katteluken ikke er korrekt utført.
Kan påvirke dørens styrke og levetid.

Tiltak:
Kontroller tetting og isolering rundt katteluken.
Vurder om løsningen er fagmessig utført og om det er behov for ekstra tetningslister.
Ved fremtidig utskifting av dør bør katteluken fjernes og dørbladet erstattes med original konstruksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malt panel og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel-

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på gulvflater. Det er observert fuktblemmer i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trekonstruksjon som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Baderomsdør mangler list på terskel.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justering av dør:
Konsekvens
Redusert funksjon ved åpning og lukking.
Kan føre til slitasje på terskel og dørblad, og over tid til behov for større tiltak.

Tiltak
Justering av hengsler, eventuelt etterstramming.
Avfasing / høvling av dørblad nederst dersom det kun er små toleranseavvik.
Dersom terskelen har slått seg: utskifting eller sliping/planing av terskel.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,6cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,6 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk fuktstyrt vifte. Ikke funksjon testen på befaringsdag

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og mugg. Det anbefales å etablere ventil eller spalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft
Konsekvens:
Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:
Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE/ENTRE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredninger med bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Dør til underskap ved oppvaskkum har løsnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:
Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dør til underskap ved oppvaskkum må festes bedre.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE/ENTRE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i kjøkkeninnredningen og er på ca 100 liter. Det er ikke mulig å besiktige elektriske tilkoblingen. Dette gir begrenset kontroll med viktige sikkerhets- og funksjonsforhold. Manglende innsyn kan skjule feil som feilmontering, manglende dryppkar eller utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til lekkasje, fuktskader i kjøkkeninnredning eller elektriske feil med fare for varmgang. Manglende kontroll med understøttelse kan gi belastningsskader på innredningen over tid.

Tiltak:
Vurder å gjøre berederen tilgjengelig for inspeksjon, enten ved å demontere deler av innredningen eller flytte berederen.
Kontroller at det er montert dryppkar med avløp og at elektrisk tilkobling er utført av fagperson.
Sørg for dokumentasjon av utførelse og tilkobling.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.
Utforming av rekkverk:
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.
Rekkverk som klatres i.

Rekkverk er målt til 87,7 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Konsekvens/tiltak

Lavt rekkverk
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.
Utforming av rekkverk:
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.
Rekkverk som klatres i.
Konsekvens:
Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, da klatrevennlige rekkverk gjør det lettere å komme over kanten. Dette kan medføre alvorlige personskader.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges om eller sikres slik at det ikke er klatrevennlig. Dette kan innebære montering av vertikale spiler, glassplater eller annen godkjent sikring som hindrer klatri

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft. ng.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	28			28	8
Kjeller		8		8	
SUM	**28**	**8**			**8**
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken/stue/entre, bad, soverom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne hvor man kan plasser egen maskin iflg. kunde.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	102	54	0	121	55011.6 m²	Seeiendom.no	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Hans Rustads veg 3			

Hjemmelshaver
Sørensen Ada Svindal, Lund Arnstein, Smedsrød
Marianne Lund, Solvang Naomi Elen, Rosenberg
Nina Svindal

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no Festekontrakt er ikke fremlagt. Øvrige festeforhold kan innhentes hos forretningsfører.

Eierandel
275 / 115379

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Festet tomt på 55 011,60m2

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Bad 20206

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	20.05.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Bad	31.01.2026	MG Rørservice	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DP1635

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Naomi Elen Solvang	9578-5999-4-4365568	2026-06-01 10:55:28

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. juni 2026

Oppdragsnummer
60-0226/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Rustads veg 3, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Naomi Elen Solvang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91324021
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad renovert mars 2026, firmanavn MG Rørservice AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MG Rørservice AS. Membran, sluk, rør er nytt 2026

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MG Rørservice AS

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Mai 2026

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Planlagt oppgradering av felles røranlegg via sameie innen 2028. Allerede blitt spart en del via felleskostnadene siste årene

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0226/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Naomi Elen Solvang	**2026-06-01**

Identifikasjon

Naomi Elen Solvang

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



Adresse	
Hans Rustads veg 3, 2008 FJERDINGBY	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268703**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150470749**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **54**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **325,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **325,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
186,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
215,75 kWh/m²	**70 117 kWh**



Hans Rustads veg 3, 2008 FJERDINGBY

Tiltak

Tiltak 1: Tiltak 3 - Etterisolering trehus

Fasadene har ikke blitt etterisolert siden byggeår. Medtatt ny isolasjonstykkelse er 200mm.

Tiltak 2: Tiltak 8 - luft/luft varmepumper trehus

Beregnet besparelse ved installasjon av varmepumper til alle enheter.

Tiltak 3: Tiltak 4 - Tak trehus

Sett på besparelsen ved etterisolering av tak. taket skal ikke etterisoleres i det planlagt rehabiliteringsprosjektet.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Aamodthagen Boligsameie		**Vår ref.:**	1126/121	**Fødselsdato eier:**	25.10.2002
Hans Rustads veg 3		**Type:**	Boligsameie		
2008 FJERDINGBY		**Eiere:**	Naomi Solvang		
Organisasjonsnr:	971 275 685	**Seksjonsnr:**	121		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 873**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	103
	Renter felleslån	218
	Felleskostnader	1 119
Tilleggsytelser:	Avsetn. vedlikeh. rørprosjekt 1 roms	640
	Telia/Get	569
	Trappevask	224

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	41 065	Gjeld siste årsoppg.:	43 647
Klient ajourf. lån:	31 857 855,20	Klient gj. s. årsoppg.:	32 800 051

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369573555, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.05.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 216
Saldo per 24.05.2026: 13 582 773
Andel av saldo: 41 066
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.04.2044)

Lånenummer: 16369573547, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.05.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 24.05.2026: 18 275 082
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Linda Kristin Sundseth
Adresse:	Aamodtterrassen 11
Postnr/-sted:	2008 FJERDINGBY
Telefon:	Mob.: 91757793
E-post:	aamodthagenboligsameie@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	43 647	Andre inntekter:	2 130
Annen formue:	54 299	Utgifter:	2 824		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt boligselskapets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at leilighetens gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av boligselskapets lån.

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	121	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Aamodthagen Boligsameie	**Vår ref.:**	1126/121	**Fødselsdato eier:**	25.10.2002
Hans Rustads veg 3	**Type:**	Boligsameie		
2008 FJERDINGBY	**Eiere:**	Naomi Solvang		

Organisasjonsnr: 971 275 685

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1960
Gårds/bruksnr: 102/54 - seksjon:121
Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	55011.6

Årlig festeavgift:71 908,46
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	91324021

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet Trehus

Fasiliteter:

Utleie skal meldes til styret

Viktig informasjon!

Blokk: Rehabilitering av rør/bad ble ferdigstilt våren 2020. Det er vedtatt rehabilitering av rør/bad i blokkene på årsmøte 2018.

Trehus:
Planlagt oppussing av bad i trehusene, se egen veiledning og skisse.

Oppvarming: Blokkene har sentralfyring. Trehusene har vedfyring/elektrisk.

19.01.21 Tv/internett fra Telia (grunnpakke) Evt. oppgraderinger betales av den enkelte eier direkte til Telia.

Vaktmesterordning for fellesareal ved blokkene.

Parkering:
En parkeringsplass pr bolig.
Blokkene (Spellmannsplassen) og noen få leiligheter har parkeringsplass med
motorvarmere mot betaling. Samme gjelder el-bil. Kontakt styret for nærmere informasjon.
Det er IKKE tillatt å lade el-bil om de ikke settes opp egen kurs og fra eget skap. Styret må kontaktes.
BOD: Alle disponerer 2 boder - en stor og en liten. Det er litt forskjellige løsninger så selger/eier må informere om dette.

Sikring og forskuttering:
Tilbyder: Klare Finans
Varighet: Løpende
Oppsigelse: Gjensidig 6 mnd. Oppsigelsen må være i tråd med brl. loven §5-29.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om festetomt
- Festeavtale inngått 3. juli 1957.
Løpetid 99 år.
Festerett transportert til Aamodthagen boligsameie 18.03.1986.

- kreves ikke samtykke fra grunneier/bortfester ved eierskifte/overdragelse.

Aamodthagen Boligsameie	**Vår ref.:**	1126/121	**Fødselsdato eier:**	25.10.2002
Hans Rustads veg 3	**Type:**	Boligsameie		
2008 FJERDINGBY	**Eiere:**	Naomi Solvang		

Organisasjonsnr: 971 275 685

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

20.09.2023

ORIENTERING OM PÅGÅENDE SAK
Gjelder leilighet 1, 3, 59, 60, 105 eller 107

Styret i Aamodthagen boligsameie ønsker å orientere om pågående sak i sameiet. Saken gjelder mulige feil i tinglyst registering av eierforholdene på enkelte seksjoner. Dette gjelder i hovedsak seksjoner hvor Rælingen kommune er, eller har vært, registrert eier. Som nåværende eier av en slik seksjon, ønsker styret derfor å orientere deg/dere nærmere om saken.

Bakgrunnen for saken
Informasjon som er registrert på hver enkelt seksjon hos forretningsfører Usbl, herunder hjemmelshaver (eier), seksjonsnummer og fordelingsnøkkel, stemmer tilsynelatende med opplysninger i matrikkelen og tinglyst seksjoneringsbegjæring. Dette innebærer at felleskostnadene til den enkelte seksjon blir fakturert korrekt i henhold til registrert hjemmelshaver og gjeldende fordelingsnøkkel.

Styret har blitt gjort oppmerksom på at de formelle eierforholdene som beskrevet ovenfor likevel ikke stemmer med hvor den enkelte seksjonseier faktisk bor. Dette gjelder som nevnt kun seksjoner hvor Rælingen kommune er, eller har vært, registrert eier. Styret besitter ingen informasjon om hva som kan ha skjedd ved salg av kommunens seksjoner i sameiet. Dette må Rælingen kommune svare for.

Da det er viktig at de som formelt er registrert som eier(e) av en seksjon stemmer med personene som faktisk bor der, må dette avviket undersøkes nærmere og eventuelt rettes opp. Styret har derfor engasjert Advokatkontoret i Usbl til å bistå sameiet i denne saken.

Veien videre
På vegne av sameiet tar Advokatkontoret i Usbl nå kontakt med Rælingen kommune for å avklare hva som har skjedd og hvordan de kan rydde opp. På bakgrunn av kommunens svar, vil styret i samråd med Advokatkontoret i Usbl legge en plan for veien videre, herunder vurdere hvilke tiltak som må iverksettes for at de formelle og faktiske eierforholdene skal stemme.

Eventuelle formelle endringer som må foretas i tinglyste eierforhold, vil

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

HUSORDENSREGLER FOR AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 03.04.1986, med siste endring 18.05.2022.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold mellom naboer, og verne eiendom, anlegg og felles utstyr.

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av hans husstand, leietaker eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen. **Stikkord: Vis hensyn.**

1. BRUK AV LEILIGHET:

1.1 Ved salg/utleie av seksjonen skal selveieren(selgeren) sørge for at alle informasjoner i forbindelse med salget/utleien omgående blir gitt styret og forretningsfører.

Meldingen skal inneholde:

a) Seksjonsnummer.
b) Fullt navn, personnummer på kjøper(e)/leietaker(e).
c) Selgerens/utleierens navn og personnummer.
d) Nøyaktig overdragelsesdato.

1.2 Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom kl.23.00 og kl.07.00 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang- og musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter etter kl.21.00. Generell ro på søn- og helgedager må respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene bør avtales med disse på forhånd.

1.3 Sameier er ansvarlig for, og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten. Endringer av leilighet må foretas ifølge vedtektenes § 5.

1.4 Navneskilt på postkassene skal være av standard utførelse og festes forskriftsmessig. Ved unnlatelse av å følge dette innen rimelig tid kan styret bestille dette utført for den enkeltes regning.

1.5 Feil på ringeklokker meldes til styret.

1.6 Mest mulig økonomisk drift av sameiet oppnås bl.a. ved at fellesutgifter betales ved forfall.

1.7 Avtrekkskanaler generelt i leiligheten må holdes åpne. Jevnlig kontroll gjøres for å fjerne vepsebol og fuglereder o.l.

1.8 Børsting, banking og risting av tepper o.l. må ikke foregå fra vinduer/balkonger.

1.9 Mating av fugler er ikke tillatt, da det kan tiltrekke seg mus og rotter.

1.10 Enhver plikter å holde leilighetens avløpssystem åpent. Sameier/beboer er ansvarlig for at avløpsrør blir brukt riktig, og ikke tettes. Kun bæsj, tiss og dopapir skal i do. Våtservietter, bleier, q-tips, bomull, kondomer osv skal kastes med søppelet. Viktig: Ikke hell fett og olje i vasken eller do.

1.11 Det er ikke adgang til å male/beise balkong i annet enn husets farger.

1.12 Ved bruk av åpen grill i husets umiddelbare nærhet må det utvises stor forsiktighet av hensyn til brannfaren. Ved grilling ute må det vises spesielt hensyn til andre beboere. Kullgrill på balkong er forbudt**.** Bruk av gass- og elektrisk grill er tillatt. Propan må ikke oppbevares innendørs, og absolutt ikke i kjelleren (medfører stor eksplosjonsfare). Max 1 stk 11 kg propanbeholder kan oppbevares på balkongen.

1.13 Plassering av varmepumper: må plasseres på mur og med kasse rundt. Kassen må males i samme farge som boligen.
Plassering av parabol: kan plasseres på egen balkong, så lenge den ikke er til sjenanse for andre.

1.14 Dørene til leilighetene er brannsikre, og må ikke bores hull eller skrus skruer i. Navneskilt må tapes eller monteres ved siden av døren.

1.15 Ved tørking av klær innendørs, må vindu eller lufteventil holdes åpent. Dette er for å hindre kondens og fuktskader i leiligheten.

2 BRUK AV FELLESOMRÅDENE:

2.1 Eieren eller beboerne i den enkelte boligseksjon er pliktig til å sørge for renhold av sitt eget inngangsparti, inkludert trapper i oppgangen og kjellergangen.

2.2 Ved grovere mangel av renhold i inngangspartiene kan styret bestille den nødvendige rengjøring utført for de ansvarliges regning.

2.3 Brennbart materiale, sykler, sportsutstyr, barnevogner o.l. må ikke plasseres i rømningsveier. Skrot og brannfarlig avfall skal ikke lagres i kjellere, trapperom eller sikringsrom.

2.4 Husholdningsavfall skal legges i pose før det kastes i søppelbeholderne. Annet avfall er ikke tillatt å kaste i avfallsbeholderne. Husk å kildesortere, og å brette sammen pappesker.

2.5 Beboerne oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren. Beboere i trehusene må delta i gressklipping, snømåking o.l.

2.6 Gjennomføring av periodisk vedlikehold og renhold av bygg og anlegg, som for eksempel felles dugnader, besluttes av styret og/eller sameiermøtet med alminnelig flertall. Det forventes at sameierne/beboerne deltar i dugnader som styret innkaller til.

2.7 Med unntak av renovasjonsbil, syke/møbeltransport, utrykningskjøretøy og kjøretøy med dispensasjon, er all kjøring på gangveiene forbudt.

2.8 Endring i fellesområder, -anlegg, kan kun gjøres med styrets godkjennelse. (Jfr. vedtektenes § 4).

2.9 Utgangsdøren skal være lukket og låst når ingen er til stede og passer på.

2.10 Seksjonseiere i trehusene kan bygge plattinger i hagen hvis alle leiligheter i huset skriver under på at de er enige. Styret anbefaler plattinger som ikke krever byggesaksgodkjenning. Dette er eiers ansvar. Plattingen må ikke regnes som privat område, men være åpen til bruk for alle som bor i huset.

2.11 Seksjonseierne i trehusene plikter å vedlikeholde plattinger, gjerder o.l. tilknyttet deres hage. Hvis plattinger, gjerder el.l. forfaller, plikter seksjonseierne å fjerne dette.

3.DYREHOLD:

3.1 Enhver sameier som har dyr i opphold hos seg plikter å opptre slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre.

3.2 Det er ikke tillatt å la dyr være uten tilsyn på sameiets område.

3.3 Hund skal alltid føres i bånd av en ansvarlig person på sameiets område.

3.4 Ekskrementer som et dyr etterlater seg på sameiets område må umiddelbart fjernes av den som har ansvaret for dyret.

3.5 Sameier som har hund i opphold hos seg, har plikt til å følge sameiets regler for hundehold.

3.6 Ved grovt mislighold av disse reglene kan styret frata en sameier retten til å holde hund.

3.7 Forårsaker et dyr skade eller ulempe kommer de alminnelige erstatnings- og strafferettslige regler til anvendelse.

4. KLAGER - BRUDD PA HUSORDENSREGLENE:

4.1 Eventuelle klager overfor naboer p.g.a. brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og at problemet lett kan løses.
Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

4.2 Unnlatelse i å følge disse regler eller grove overtredelser av samme, anses som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet (jfr. vedtektenes § 13).

V E D T E K T E R FOR AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
(Vedtatt 03.04.1986, endret i sameiermøte 16.04.2008, 12.03.2018 , 18.05.2022 og 20.04.2026).

1. Navn og opprettelse

1-1 Sameiets navn er Aamodthagen Boligsameie.

2. Eiendommen

2-1 Bebyggelsen og festerett til gnr. 102, bnr. 54, ++ i Rælingen kommune ligger i sameie mellom de eierseksjonene som bebyggelsen og festeretten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

2-2 Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringssak, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen
3-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner.

3-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3-3 Kortidsutleie via Airbnb og andre liknende plattformer

Korttidsutleie av seksjonen kan ikke overstige 60 dager per kalenderår.
Med korttidsutleie menes utleie med hyppige utskiftninger av leietakere, herunder utleie via Airbnb, Booking.com eller tilsvarende plattformer.

Seksjonseier skal informere styret skriftlig om alle leieforhold før leieperioden starter, uavhengig av varighet. Eier er ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler.

Ved brudd på bestemmelsen om korttidsutleie kan styret treffe følgende tiltak:

a. Pålegg om umiddelbar stans av videre korttidsutleie for resten av kalenderåret.
b. Pålegg om å fjerne nøkkelbokser, kodelåser eller annet utstyr satt opp uten styrets godkjenning.
c. Skriftlig advarsel til seksjonseier om brudd på vedtektene.
d. Dersom eier gjentatte ganger bryter bestemmelsen, kan styret iverksette tiltak etter eierseksjonsloven § 38, herunder forhåndsvarsel begjæring om salg ved alvorlig eller systematisk mislighold.

Seksjonseier plikter å gi styret dokumentasjon på utleiedatoer dersom styret finner grunn til å be om dette.

Kostnader som påløper som følge av eiers brudd på bestemmelsen – herunder utskifting av låser, fjerning av ulovlig montert utstyr eller opprydding i fellesarealer – kan kreves erstattet av seksjonseier etter alminnelige erstatningsrettslige regler.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4-1 Den enkelte seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

4-2 Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. (For næringsseksjonene kan det fastsettes begrensninger i bruken, at bestemte seksjoner ikke skal kunne brukes til bestemte typer virksomhet, for eksempel at en bestemt eller

ingen av seksjonene skal brukes til restaurantvirksomhet.)

4-3 Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseier eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

4-4 Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. **Sameiets parkeringsplasser**

5-1 Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av motorvarmerne på Spellmannsplassen.

5-2 Kostnader til etablering av ladepunkt for el-bil og vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

6. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører/hoveddør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6-1. Vedlikehold og påkostninger

(1) Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og fellesanlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

(2) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6-2 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-3
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(1) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

7-1 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-2 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

8-1 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 ordensregler.

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Styremøte og årsmøte

9-1. Styret og dets vedtak

Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal fortrinnsvis ha 5 medlemmer og 5 varamedlemmer hvorav to fra blokkene og tre fra trehusene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

9-2 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.

9-3 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.

9-4 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.

9-5 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.

9-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9-7 Mindretallsvern

(1) Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

9-8 Forretningsfører og funksjonærer

(1) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

9-9. Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram til det ordinære årsmøtet.

(2) Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

9-9 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.

9-10 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).

9-11 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.

9-12 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.

9-13 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.

9-14 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.

9-15 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.

10 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.

10-1 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.

10-2 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.

10-3 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.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Aamodthagen Boligsameie onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Spellmannsplassen 2 - Årsmøtelokalet ved nedre parkeringsplan på Spellmannsplassen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Anine Edsbergløkken Skum ble foreslått som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Anine Edsbergløkken Skum.

1.2 Valg av sekretær

Cathrine Braune ble foreslått som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Seksjonseier Simen Edvardsen ble foreslått som protokollvitne.

Vedtak:

Valgt ble: Simen Edvardsen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 33

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 34

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det er ingen endring i styrets honorar for 2024 - 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 350 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Tilbud på renhold av oppganger i Spellemannsplassen og i trehusene

På bakgrunn av tilbakemelding fra beboere gjennom flere år hvor det klages på at mange sameiere ikke deltar og tar sin del av trappevasken, tok styret i 2024 en befaring av alle oppganger alene og senere med et rengjøringsfirma. Det er helt klart at det er manglende rengjøring. Noen oppganger var så skitne, at det lå år med gammel møkk i trapper. Vegger, lister og gelendre er skitne og bærer preg av å ikke ha blitt rengjort på årevis.

At oppganger er skitne og ikke rengjøres regelmessig er uhygienisk og kan føre til opphopning av smuss og skitt, noe som igjen kan tiltrekke seg skadedyr av ulik art. I tillegg gir det et svært dårlig førsteinntrykk av sameiet vårt for besøkende, og det gjør det mindre trivelig for de som bor der.

Det er styrets ansvar å sørge for at bygningsmassen blir ivaretatt, og vi foreslår derfor å sette vaskejobben til eksterne for å overholde dette ansvaret.

Det er innhentet tilbud fra et firma som har følgende tilbud:

På *ukesbasis* gjøres dette i hver oppgang (blokk og trehus):

Vask av trapper og avsatser fra og med øverste etasje til og med kjellernivå med fuktig mopp.

Fjerne flekker, tyggegummi og annet i trappene og avsatser.

Vaske under hver enkelt dørmatte.

Gelender øvre løp vaskes med fuktig klut.

Vinduer på og ved siden av utgangsdør vaskes med egen vindusklut.

Postkasseanlegg tørkes av med fuktig klut

Hvert **halvår** gjøres i tillegg følgende:

Vask av vinduer utvendig og innvendig i 9 oppganger

Vask av vindusposter

Vask av nedre gelenderløp i alle oppganger

Støvsuge kjeller korridorer i 9 oppganger og 6 seksmannsboliger og 24 tomannsboliger hus.

Dette vil gi en husleieøkning på ca. 200,- pr. husstand etter at rabatter med firmaet er trukket fra (10% pga. USBL som forretningsfører).

Forslag til vedtak:

Styret inngår avtale om vask av fellesarealer.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 15

Antall blanke stemme: 1

5.2 Avsetning til vedlikeholdsfond

Årsmøtet har tidligere vedtatt å sette av kr. 500 000,- i året til et vedlikeholdsfond. Dette ble ikke regnskapsført for år 2024, og styret ønsker derfor å sette av denne summen i regnskapet for 2025. Dette skal settes av i tillegg til kr. 500 000,- som skal settes av for 2025.

Forslag til vedtak:

Kroner 1 000 000,- blir satt av til vedlikeholdsfondet, kr. 500 000,- for 2024 og kr. 500 000,- for 2025.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

FORSLAG TIL STYRET fra valkomiteen:

Styreleder - Linda Kristin Sundseth (T)

Styremedlem - Ruben Bentestuen (T) ønsker gjenvalg.

Styremedlem - Kim Inglar (T)

Styremedlem - Truls Jansen (B)

Styremedlem - Jane Roberg (B) ønsker gjenvalg.

Ruben Bentestuen og Jane Roberg er på valg, begge ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: Ruben Bentestuen og Jane Roberg velges begge som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Ruben Bentestuen for 2 år.

Valgt ble: Jane Roberg for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

VARAMEDLEMMER:

Geir Kåre Kvalevaag (B)

Myriam Wang (B)

Alexandru Manole (T)

Terje Hansen (T)

Martin Karlsen (T)

Forslag til vedtak: De sittende varamedlemmene blir gjenvalgt for et år til.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

6.3 Valg av valgkomite

Kandidater til valgkomite velges under årsmøtet. Det skal velges 2 kandidater til valgkomiteen, og valgkomiteens oppgave er i hovedsak å bistå årsmøtet med og velge et godt sammensatt styre.

Vedtak:

Valgt ble: Bente Iren Karlsen for 1 år.

Valgt ble: Simen Edvardsen for 1 år.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Aamodthagen Boligsameie mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Spellmannsplassen 2 - Årsmøtelokalet ved nedre parkeringsplan på Spellmannsplassen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Hero Hosseini

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Hero Hosseini

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Simen Edvardsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 38

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 40

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Styrets årsmelding for 2025

2025 var et år preget av høyt aktivitetsnivå og flere viktige prosesser som vil få betydning for sameiets drift og vedlikehold i årene fremover.

Det er avholdt 12 styremøter, og totalt 67 saker er behandlet. I tillegg har styret hatt løpende dialog og samarbeid gjennom uformelle digitale kanaler, noe som har gjort det mulig å håndtere henvendelser fra beboere fortløpende i saker som ikke krever formelle vedtak.

Gjennom året er det gjennomført en større energikartlegging av sameiet. Formålet har vært å få en bedre oversikt over energibruken og identifisere mulige tiltak som kan bidra til mer effektiv drift og lavere kostnader på sikt.

Videre har styret fått utført en omfattende kartlegging av trehusene, med særlig fokus på balkonger, fasader og generell bygningsmessig tilstand. Kartleggingen har avdekket behov som gjør at et fasadeprosjekt nå er satt i gang.

Styret har også fortsatt å arbiede for prosjekt for rør- og badfornyelse. Dette er foretatt kamerainspeksjon av hvert eneste rør fra alle 29 trehus, samt at flere bad har blitt inspisert. Dette er et prosjekt som krever tett oppfølging og koordinering, og styret har hatt omfattende dialog med USBLs prosjektavdeling gjennom året for å sikre god fremdrift og kvalitet i planleggingen.

Beboerengasjementet har vært positivt i 2025. Dugnaden i mai hadde svært godt oppmøte, og innsatsen var større enn på flere år. Det ble også arrangert grilling på Spellmannsplassen, et hyggelig tiltak som samlet mange beboere og bidro til et godt sosialt miljø.

Styret takker beboerne for samarbeidet gjennom året. 2025 har vært et arbeidskrevende år med mange parallelle prosesser, og styret mener at grunnlaget nå er godt for videre arbeid med både vedlikehold, økonomi og bomiljø i sameie

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Styret har ikke fremmet forslag om endring av styrehonoraret for perioden 2025-2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 350.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Kortidsutleie via Airbnb og andre liknende plattformer

Bakgrunn

Styret har de siste årene registrert en betydelig økning i korttidsutleie via Airbnb og lignende plattformer i Aamodthagen Boligsameie. Dette gjelder særlig svært korte opphold, ofte 1–3 netter, hvor helt ukjente personer får tilgang til sameiets bygninger og fellesarealer.

Seksjonseiere har plassert nøkkelbokser på yttervegg, hvor leietakere får utdelt kode og selv henter nøkler til hovedinnganger. Dette gjør det vanskelig for styret og øvrige beboere å vite hvem som til enhver tid oppholder seg i sameiet. I løpet av et år er det fryktelig mange som da har tilgang til våre fellesarealer.

Styret har mottatt en økende mengde henvendelser fra beboere som opplever korttidsutleie som belastende. Bekymringer og problemer omfatter blant annet:

- Fremmede personer i oppganger til «alle døgnets tider»
- Personer som oppholder seg i kjellerarealer og fellesrom uten tillatelse
- Korttidsleieretakere som benytter beboeres private vaskemaskiner og tørketromler i felles vaskerom
- Søppel som settes utenfor containere, inkludert vinflasker, poser med søppel som ikke får plass i containere og pantevarer
- Vaskepersonell som ofte ankommer sent på kvelden og skaper uro
- Leietakere som bruker boligen som rimelig overnatting etter fest og fortsetter festen til lang på natt, eller arbeidere som drar svært tidlig (f.eks. kl. 04:00)

Sameiets vedtekter krever at styret skal informeres om hvem som bor i hver seksjon til enhver tid. Dette blir i praksis ikke fulgt ved hyppige korttidsutleier, og styret har ikke mulighet til å følge opp løpende skifter av leietakere.

Selv om lovverket åpner for inntil 90 dager korttidsutleie per år, viser erfaringene i vårt sameie at dette omfanget skaper betydelig uro og utrygghet for fastboende beboere. Av hensyn til bomiljø, trygghet, ro og orden mener styret at en betydelig innstramming er nødvendig.

Styrets vurdering og forslag

Styret ønsker å gi seksjonseiere anledning til sporadisk og begrenset korttidsutleie, men i et omfang som ikke går på bekostning av trivsel og sikkerhet i sameiet.

For å sikre forutsigbare forhold for beboere og hindre belastning på fellesarealer, foreslår styret:

- **At all korttidsutleie, inkludert via Airbnb eller tilsvarende plattformer, begrenses til maksimalt 60 døgn per kalenderår per seksjon.**

I denne sammenhengen defineres «korttidsutleie» som utleie med hyppige skifter av leietakere, typisk fra én overnatting og oppover, uavhengig av plattform, kanal eller formell avtaletype.

Seksjonseier plikter fortsatt å informere styret om alle leieforhold i tråd med gjeldende vedtekter.

Styret vurderer at en grense på 60 døgn gir rom for fleksibilitet, samtidig som belastningen på sameiets bygningsmasse, sikkerhet og bomiljø holdes på et akseptabelt nivå.

Styrets innstilling til vedtak:

Årsmøtet vedtar at korttidsutleie i Aamodthagen Boligsameie begrenses til maksimalt 60 døgn per kalenderår per seksjon.

Korttidsutleie forstås som utleie med hyppige skifter av leietakere, herunder utleie via Airbnb eller lignende tjenester. Seksjonseier plikter å melde fra til styret om alle leieforhold i henhold til gjeldende vedtekter.

Vedtaket innarbeides i sameiets vedtekter under punktet om utleie.

Nytt punkt i vedtektene vedr. kortidsutleie – under bestemmelsen om utleie

Korttidsutleie av seksjonen kan ikke overstige 60 dager per kalenderår.
Med korttidsutleie menes utleie med hyppige utskiftninger av leietakere, herunder utleie via Airbnb, Booking.com eller tilsvarende plattformer.

Seksjonseier skal informere styret skriftlig om alle leieforhold før leieperioden starter, uavhengig av varighet. Eier er ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler.

Ved brudd på bestemmelsen om korttidsutleie kan styret treffe følgende tiltak:

a. Pålegg om umiddelbar stans av videre korttidsutleie for resten av kalenderåret.
b. Pålegg om å fjerne nøkkelbokser, kodelåser eller annet utstyr satt opp uten styrets godkjenning.
c. Skriftlig advarsel til seksjonseier om brudd på vedtektene.
d. Dersom eier gjentatte ganger bryter bestemmelsen, kan styret iverksette tiltak etter eierseksjonsloven § 38, herunder forhåndsvarsel begjæring om salg ved alvorlig eller systematisk mislighold.

Seksjonseier plikter å gi styret dokumentasjon på utleiedatoer dersom styret finner grunn til å be om dette.

Kostnader som påløper som følge av eiers brudd på bestemmelsen – herunder utskifting av låser, fjerning av ulovlig montert utstyr eller opprydding i fellesarealer – kan kreves erstattet av seksjonseier etter alminnelige erstatningsrettslige regler.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 34

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemme: 0

5.2 Begrunnelse for at årsmøtet bør omgjøre styrets vedtak (02.02.2026) - endring

Begrunnelse for at årsmøtet bør omgjøre styrets vedtak (02.02.2026) - endring av parkeringsplass

Saken startet med at det ble planlagt etablert elbillader og tilhørende tekniske installasjoner i direkte tilknytning til min leilighet i 1. etasje, herunder montering på fasade ved min balkong og føring av ladekabel over felles grøntareal foran min terrasse. Jeg har hatt fast bruk av den samme parkeringsplassen siden jeg overtok leiligheten i juni 2023, og denne plassen har også vært benyttet av tidligere eier. Da nabo ønsket å etablere elbillader, ble det foreslått at vi skulle bytte parkeringsplass, men jeg sa fra om at jeg ikke samtykker til byttet eller til installasjoner som i praksis legges tett opp mot min seksjon. Styret fant deretter en alternativ løsning på baksiden av bygget, men det fremstår som at denne ble motsatt av andre beboere, så det ble ikke noe av dette alternativet. Belastningen ble i stedet flyttet til min leilighet.

Styrets vedtak av 02.02.2026 innebærer i praksis at en annen seksjonseiers bil nå parkerer og lader helt inntil fasaden, i umiddelbar nærhet til mitt stuevindu og min veranda/uteplass.

Jeg ønsker å understreke at dette ikke handler om å motarbeide elbillading, men om at den valgte løsningen gir meg en særlig belastning i hverdagen, da aktivitet, støy og ferdsel knyttet til parkering/lading skjer helt inntil stue og veranda. Jeg har blant annet erfart betydelig støy under lading fra bilen. Dette var visstnok forvarmeren til bilen, noe som nå skal være avsluttet, men det er fortsatt lyder under lading (susing). Dette blir ikke

så hyggelig på sommeren når vinduer er ment å være åpne. I tillegg er det støy når kablene kobles og frakoples og naturligvis når bilen kjøres. En parkeringsplass i umiddelbar nærhet av stuevindu og veranda – som ikke er ens egen – må utvilsomt sies å være intimiderende og reduserer følelsen av privatliv.

Det avgjørende for meg er at disse ulempene fremstår som unødvendige, fordi det finnes reelle alternativer med klart mindre belastning, herunder å gjeninnføre tidligere bruksordning slik at den plassen som ligger helt inntil stuevindu/veranda disponeres av den seksjonen som faktisk berøres av plasseringen.

Jeg viser i den forbindelse til at min advokat har påpekt at styrets vedtak ikke fremstår å inneholde en konkret alternativvurdering som forklarer hvorfor ulempen nødvendigvis må legges på meg, eller hvorfor mindre belastende alternativer ikke kan benyttes. Jeg legger med min advokats brev til styret som vedlegg til saken.

Saken har vært en belastning for meg. Jeg håper årsmøtet kan være med å finne en fornuftig og rimelig løsning for alle i denne saken. Er det virkelig nødvendig å få en parkeringsplass rett utenfor stuevinduet sitt?

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 4

Antall stemmer mot: 13

Antall blanke stemme: 18

5.3 Ekstraordinær nedbetaling av felleslån og reduksjon av nedbetalingstid og innskudd vedlikehold

Årsmøtet vedtar at det foretas en ekstraordinær nedbetaling på totalt kr 1.500.000,- på sameiets felleslån.

Styret gis fullmakt til å gjennomføre nedbetalingen og vurdere hvordan dette best kan benyttes til å redusere lånets løpetid og/eller fremtidige rentekostnader.

Begrunnelse:
Dagens nedbetalingsprofil medfører at en stor andel av innbetalingene går til renter fremfor avdrag. Dette gir en lite effektiv nedbygging av gjelden over tid.

Sameiet har et forventet overskudd som gjør det mulig å gjennomføre en ekstraordinær nedbetaling uten å påvirke driften negativt. En slik nedbetaling vil bidra til:

- redusert total rentebelastning
- raskere nedbetaling av fellesgjelden
- bedre økonomi for sameierne på sikt

Tiltaket anses som enkelt å gjennomføre og kostnadseffektivt.

Avsetning sparing og vedlikehold:

Årsmøtet vedtar at det settes av 750.000,- til konto for sparing og vedlikehold

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 37

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 2

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Linda Kristin Sundseth, styreleder, er på valg og stiller seg til disposisjon for 2 nye år.

Vedtak:
Valgt ble: Linda Kristin Sundseth for 2 nye år som styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Kim Inglar, styremedlem for trehus er på valg og ønsker gjenvalg for 2 år.

Truls Storm-Jansen, styremedlem er på valg for blokkene ønsker gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Truls Storm-Jansen og Kim Inglar 2 nye år som styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valkomiteen har innstilt følgende til varamedlemmer for styret det neste året:

Alexandru Manole - Varamedlem

Geir K. Kvalevaag - Varamedlem

Martin Andre Løvlien Karlsen - Varamedlem

Myriam Wang - Varamedlem

Terje Hansen - Varamedlem

Vedtak:
Valgt ble: Alle som ble innstilt ble valgt inn som varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomite

Bente Iren Karlsen har sittet i valgkomiteen i to år. Styret mener hun er en god representant og ønsker at hun fortsetter i valgkomiteen.

Dersom fler ønsker å sitte i valgkomiteen er det velkomment.

Vedtak:
Valgt ble: Simen Edvardsen og Bente Iren Karlsen fortsetter i valgkomiteen

Protokoll for Aamodthagen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hero Hosseini (sign.)	20.04.2026
Sekretær	Hero Hosseini (sign.)	20.04.2026
Protokollvitne	Simen Edvardsen (sign.)	20.04.2026



INNKALLING 2026

Aamodthagen Boligsameie

Mandag 20.04.2026 kl. 18:00

Spellmannsplassen 2 - Årsmøtelokalet ved nedre parkeringsplan på Spellmannsplassen

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Aamodthagen Boligsameie

Møtet finner sted mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Spellmannsplassen 2 - Årsmøtelokalet ved nedre parkeringsplan på Spellmannsplassen

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Aamodthagen Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Styrets årsmelding for 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Kortidsutleie via Airbnb og andre liknende plattformer

5.2 Begrunnelse for at årsmøtet bør omgjøre styrets vedtak (02.02.2026) - endring

5.3 Ekstraordinær nedbetaling av felleslån og reduksjon av nedbetalingstid og innskudd vedlikehold

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Styrets årsmelding for 2025

2025 var et år preget av høyt aktivitetsnivå og flere viktige prosesser som vil få betydning for sameiets drift og vedlikehold i årene fremover.

Det er avholdt 12 styremøter, og totalt 67 saker er behandlet. I tillegg har styret hatt løpende dialog og samarbeid gjennom uformelle digitale kanaler, noe som har gjort det mulig å håndtere henvendelser fra beboere fortløpende i saker som ikke krever formelle vedtak.

Gjennom året er det gjennomført en større energikartlegging av sameiet. Formålet har vært å få en bedre oversikt over energibruken og identifisere mulige tiltak som kan bidra til mer effektiv drift og lavere kostnader på sikt.

Videre har styret fått utført en omfattende kartlegging av trehusene, med særlig fokus på balkonger, fasader og generell bygningsmessig tilstand. Kartleggingen har avdekket behov som gjør at et fasadeprosjekt nå er satt i gang.

Styret har også fortsatt å arbiede for prosjekt for rør- og badfornyelse. Dette er foretatt kamerainspeksjon av hvert eneste rør fra alle 29 trehus, samt at flere bad har blitt inspisert. Dette er et prosjekt som krever tett oppfølging og koordinering, og styret har hatt omfattende dialog med USBLs prosjektavdeling gjennom året for å sikre god fremdrift og kvalitet i planleggingen.

Beboerengasjementet har vært positivt i 2025. Dugnaden i mai hadde svært godt oppmøte, og innsatsen var større enn på flere år. Det ble også arrangert grilling på Spellmannsplassen, et hyggelig tiltak som samlet mange beboere og bidro til et godt sosialt miljø.

Styret takker beboerne for samarbeidet gjennom året. 2025 har vært et arbeidskrevende år med mange parallelle prosesser, og styret mener at grunnlaget nå er godt for videre arbeid med både vedlikehold, økonomi og bomiljø i sameie

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Styret har ikke fremmet forslag om endring av styrehonoraret for perioden 2025-2026.

5. Andre saker

5.1 Kortidsutleie via Airbnb og andre liknende plattformer

Bakgrunn

Styret har de siste årene registrert en betydelig økning i korttidsutleie via Airbnb og lignende plattformer i Aamodthagen Boligsameie. Dette gjelder særlig svært korte opphold, ofte 1–3 netter, hvor helt ukjente personer får tilgang til sameiets bygninger og fellesarealer.

Seksjonseiere har plassert nøkkelbokser på yttervegg, hvor leietakere får utdelt kode og selv henter nøkler til hovedinnganger. Dette gjør det vanskelig for styret og øvrige beboere å vite hvem som til enhver tid oppholder seg i sameiet. I løpet av et år er det fryktelig mange som da har tilgang til våre fellesarealer.

Styret har mottatt en økende mengde henvendelser fra beboere som opplever korttidsutleie som belastende. Bekymringer og problemer omfatter blant annet:

- Fremmede personer i oppganger til «alle døgnets tider»
- Personer som oppholder seg i kjellerarealer og fellesrom uten tillatelse
- Korttidsleieretakere som benytter beboeres private vaskemaskiner og tørketromler i felles vaskerom
- Søppel som settes utenfor containere, inkludert vinflasker, poser med søppel som ikke får plass i containere og pantevarer
- Vaskepersonell som ofte ankommer sent på kvelden og skaper uro
- Leietakere som bruker boligen som rimelig overnatting etter fest og fortsetter festen til lang på natt, eller arbeidere som drar svært tidlig (f.eks. kl. 04:00)

Sameiets vedtekter krever at styret skal informeres om hvem som bor i hver seksjon til enhver tid. Dette blir i praksis ikke fulgt ved hyppige korttidsutleier, og styret har ikke mulighet til å følge opp løpende skifter av leietakere.

Selv om lovverket åpner for inntil 90 dager korttidsutleie per år, viser erfaringene i vårt sameie at dette omfanget skaper betydelig uro og utrygghet for fastboende beboere. Av hensyn til bomiljø, trygghet, ro og orden mener styret at en betydelig innstramming er nødvendig.

Styrets vurdering og forslag

Styret ønsker å gi seksjonseiere anledning til sporadisk og begrenset korttidsutleie, men i et omfang som ikke går på bekostning av trivsel og sikkerhet i sameiet.

For å sikre forutsigbare forhold for beboere og hindre belastning på fellesarealer, foreslår styret:

- **At all korttidsutleie, inkludert via Airbnb eller tilsvarende plattformer, begrenses til maksimalt 60 døgn per kalenderår per seksjon.**

I denne sammenhengen defineres «korttidsutleie» som utleie med hyppige skifter av leietakere, typisk fra én overnatting og oppover, uavhengig av plattform, kanal eller formell avtaletype.

Seksjonseier plikter fortsatt å informere styret om alle leieforhold i tråd med gjeldende vedtekter.

Styret vurderer at en grense på 60 døgn gir rom for fleksibilitet, samtidig som belastningen på sameiets bygningsmasse, sikkerhet og bomiljø holdes på et akseptabelt nivå.

Styrets innstilling til vedtak:

Årsmøtet vedtar at korttidsutleie i Aamodthagen Boligsameie begrenses til maksimalt

60 døgn per kalenderår per seksjon.

Korttidsutleie forstås som utleie med hyppige skifter av leietakere, herunder utleie via Airbnb eller lignende tjenester. Seksjonseier plikter å melde fra til styret om alle leieforhold i henhold til gjeldende vedtekter.

Vedtaket innarbeides i sameiets vedtekter under punktet om utleie.

Nytt punkt i vedtektene vedr. kortidsutleie – under bestemmelsen om utleie

Korttidsutleie av seksjonen kan ikke overstige 60 dager per kalenderår.
Med korttidsutleie menes utleie med hyppige utskiftninger av leietakere, herunder utleie via Airbnb, Booking.com eller tilsvarende plattformer.

Seksjonseier skal informere styret skriftlig om alle leieforhold før leieperioden starter, uavhengig av varighet. Eier er ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler.

Ved brudd på bestemmelsen om korttidsutleie kan styret treffe følgende tiltak:

a. Pålegg om umiddelbar stans av videre korttidsutleie for resten av kalenderåret.
b. Pålegg om å fjerne nøkkelbokser, kodelåser eller annet utstyr satt opp uten styrets godkjenning.
c. Skriftlig advarsel til seksjonseier om brudd på vedtektene.
d. Dersom eier gjentatte ganger bryter bestemmelsen, kan styret iverksette tiltak etter eierseksjonsloven § 38, herunder forhåndsvarsel begjæring om salg ved alvorlig eller systematisk mislighold.

Seksjonseier plikter å gi styret dokumentasjon på utleiedatoer dersom styret finner grunn til å be om dette.

Kostnader som påløper som følge av eiers brudd på bestemmelsen – herunder utskifting av låser, fjerning av ulovlig montert utstyr eller opprydding i fellesarealer – kan kreves erstattet av seksjonseier etter alminnelige erstatningsrettslige regler.

Forslag til vedtak: Da det er endring av vedtekter kreves 2/3-dels flertall.

Styrets innstilling til vedtak:

Årsmøtet vedtar at korttidsutleie i Aamodthagen Boligsameie begrenses til maksimalt 60 døgn per kalenderår per seksjon.

Styrets innstilling: Da det er endring av vedtekter kreves 2/3-dels flertall.

Styrets innstilling til vedtak:

Årsmøtet vedtar at korttidsutleie i Aamodthagen Boligsameie begrenses til maksimalt 60 døgn per kalenderår per seksjon.

5.2 Begrunnelse for at årsmøtet bør omgjøre styrets vedtak (02.02.2026) - endring

Begrunnelse for at årsmøtet bør omgjøre styrets vedtak (02.02.2026) - endring av parkeringsplass

Saken startet med at det ble planlagt etablert elbillader og tilhørende tekniske installasjoner i direkte tilknytning til min leilighet i 1. etasje, herunder montering på fasade ved min balkong og føring av ladekabel over felles grøntareal foran min terrasse. Jeg har hatt fast bruk av den samme parkeringsplassen siden jeg overtok leiligheten i juni 2023, og denne plassen har også vært benyttet av tidligere eier. Da nabo ønsket å etablere elbillader, ble det foreslått at vi skulle bytte parkeringsplass, men jeg sa fra om at jeg ikke samtykker til byttet eller til installasjoner som i praksis legges tett opp mot min seksjon. Styret fant deretter en alternativ løsning på baksiden av bygget, men det fremstår som at denne ble motsatt av andre beboere, så det ble ikke noe av dette alternativet. Belastningen ble i stedet flyttet til min leilighet.

Styrets vedtak av 02.02.2026 innebærer i praksis at en annen seksjonseiers bil nå parkerer og lader helt inntil fasaden, i umiddelbar nærhet til mitt stuevindu og min veranda/uteplass.

Jeg ønsker å understreke at dette ikke handler om å motarbeide elbillading, men om at den valgte løsningen gir meg en særlig belastning i hverdagen, da aktivitet, støy og ferdsel knyttet til parkering/lading skjer helt inntil stue og veranda. Jeg har blant annet erfart betydelig støy under lading fra bilen. Dette var visstnok forvarmeren til bilen, noe som nå skal være avsluttet, men det er fortsatt lyder under lading (susing). Dette blir ikke så hyggelig på sommeren når vinduer er ment å være åpne. I tillegg er det støy når kablene kobles og frakoples og naturligvis når bilen kjøres. En parkeringsplass i umiddelbar nærhet av stuevindu og veranda – som ikke er ens egen – må utvilsomt sies å være intimiderende og reduserer følelsen av privatliv.

Det avgjørende for meg er at disse ulempene fremstår som unødvendige, fordi det finnes reelle alternativer med klart mindre belastning, herunder å gjeninnføre tidligere bruksordning slik at den plassen som ligger helt inntil stuevindu/veranda disponeres av den seksjonen som faktisk berøres av plasseringen.

Jeg viser i den forbindelse til at min advokat har påpekt at styrets vedtak ikke fremstår å inneholde en konkret alternativvurdering som forklarer hvorfor ulempen nødvendigvis må legges på meg, eller hvorfor mindre belastende alternativer ikke kan benyttes. Jeg legger med min advokats brev til styret som vedlegg til saken.

Saken har vært en belastning for meg. Jeg håper årsmøtet kan være med å finne en fornuftig og rimelig løsning for alle i denne saken. Er det virkelig nødvendig å få en parkeringsplass rett utenfor stuevinduet sitt?

Forslag til vedtak: På denne bakgrunn ber jeg årsmøtet om å omgjøre styrets vedtak og gjenopprette tidligere parkeringsordning.

Styrets innstilling: Årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering.

Årsmøtet vedtar at styrevedtaket av 02.02.2026 om omfordeling av parkeringsplasser mellom Tveter og Bisevac i Sundhagavegen 2B opprettholdes.

5.3 Ekstraordinær nedbetaling av felleslån og reduksjon av nedbetalingstid og innskudd vedlikehold

Årsmøtet vedtar at det foretas en ekstraordinær nedbetaling på totalt kr 1.500.000,- på sameiets felleslån.

Styret gis fullmakt til å gjennomføre nedbetalingen og vurdere hvordan dette best kan benyttes til å redusere lånets løpetid og/eller fremtidige rentekostnader.

Begrunnelse:
Dagens nedbetalingsprofil medfører at en stor andel av innbetalingene går til renter fremfor avdrag. Dette gir en lite effektiv nedbygging av gjelden over tid.

Sameiet har et forventet overskudd som gjør det mulig å gjennomføre en ekstraordinær nedbetaling uten å påvirke driften negativt. En slik nedbetaling vil bidra til:

- redusert total rentebelastning
- raskere nedbetaling av fellesgjelden
- bedre økonomi for sameierne på sikt

Tiltaket anses som enkelt å gjennomføre og kostnadseffektivt.

Avsetning sparing og vedlikehold:

Årsmøtet vedtar at det settes av 750.000,- til konto for sparing og vedlikehold

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det foretas en ekstraordinær nedbetaling på totalt kr 1.500.000,- på sameiets felleslån.

Avsetning sparing og vedlikehold:

Årsmøtet vedtar at det settes av 750.000,- til konto for sparing og vedlikehold

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar at det foretas en ekstraordinær nedbetaling på totalt kr 1.500.000,- på sameiets felleslån.

Avsetning sparing og vedlikehold:

Årsmøtet vedtar at det settes av 750.000,- til konto for sparing og vedlikehold

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Linda Kristin Sundseth, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jane Roberg, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kim Inglar, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Truls Marius Storm Jansen, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ruben Bentestuen, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Geir K. Kvalevaag, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Myriam Wang, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Alexandru Manole, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Martin Andre Løvlien Karlsen, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Terje Hansen, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Kim Inglar, styremedlem for trehus er på valg og ønsker gjenvalg for 2 år.

Truls Storm-Jansen, styremedlem er på valg for blokkene ønsker gjenvalg for 2 år.

Linda Kristin Sundseth, styreleder, er på valg og stiller seg til disposisjon for 2 nye år.

Forslag til vedtak: Kim Inglar velges for 2 nye år for trehusene, Truls Storm-Jansen velges for 2 nye år for blokkene og Linda Kristin Sundseth velges som styreleder for 2 nye år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valkomiteen har innstilt følgende til varamedlemmer for styret det neste året:

Alexandru Manole - Varamedlem

Geir K. Kvalevaag - Varamedlem

Martin Andre Løvlien Karlsen - Varamedlem

Myriam Wang - Varamedlem

Terje Hansen - Varamedlem

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtas.

6.4 Valg av valgkomite

Bente Iren Karlsen har sittet i valgkomiteen i to år. Styret mener hun er en god representant og ønsker at hun fortsetter i valgkomiteen.

Dersom fler ønsker å sitte i valgkomiteen er det velkomment.

Forslag til vedtak: Bente Iren Karlsen velges for ett år til til valgkomiteen.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**8 378 061**	**8 948 172**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	3 470 831	3 746 904
Tilbakeføring av avskrivning	6 711	17 670
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-10 959
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-498 430	-2 857 417
Endringer i andre langsiktige poster	-1 727 420	-1 466 309
B. Endring arbeidskapital	**1 251 692**	**-570 111**
C. Arbeidskapital	**9 629 753**	**8 378 061**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	10 226 683	9 071 826
Kortsiktiggjeld	-596 930	-693 765
C Arbeidskapital	**9 629 753**	**8 378 061**

Inkludert i arbeidskapitalen er det en egen bankkonto for vedlikehold, med en saldo pr 31.12.2025 på kr 8 312 918,-.

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.25.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Aamodthagen Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	10 247 743	9 824 056	9 953 565	10 610 644
Sum leieinntekt		**10 247 743**	**9 824 056**	**9 953 565**	**10 610 644**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	774 101	737 104	684 000	684 000
Sum annen inntekt		**774 101**	**737 104**	**684 000**	**684 000**
Sum inntekt		**11 021 844**	**10 561 160**	**10 637 565**	**11 294 644**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	365 040	362 310	388 102	397 006
Styrehonorar	5	351 000	339 900	339 900	350 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	6 711	17 670	0	5 593
Driftskostnad					
Energikostnad		1 509 768	1 269 141	1 050 000	1 390 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	707 194	457 143	362 900	814 200
Kommunale avgifter/renovasjon		61 423	59 510	65 500	60 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	88 875	6 188	29 200	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	60 321	111 102	47 300	51 000
Reparasjon og vedlikehold	10	387 776	306 904	1 715 000	1 040 000
Revisjonshonorar		15 144	14 019	13 800	14 000
Forretningsførerhonorar		214 491	206 440	214 500	220 000
Andre honorar	11	252 625	15 773	24 500	13 000
TV/bredbånd		1 181 207	1 164 482	1 164 582	1 320 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		24 373	14 667	0	22 000
Kontingenter og gaver		1 123	2 190	0	0
Forsikringer		768 413	648 865	705 908	706 268
Andre kostnader	12	85 513	90 419	75 903	78 909
Sum kostnad		**6 080 998**	**5 086 721**	**6 197 095**	**6 481 976**
Driftsresultat		**4 940 845**	**5 474 439**	**4 440 470**	**4 812 668**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		704 590	623 137	0	35 000
Rentekostnad		2 174 604	2 350 672	2 226 473	2 080 365
Netto finansposter		**1 470 014**	**1 727 535**	**2 226 473**	**2 045 365**
Årsresultat		**3 470 831**	**3 746 904**	**2 213 997**	**2 767 303**
Andre overføringer	16	1 727 420	1 466 309	1 406 016	1 138 176
Overført sameiekapital		1 743 411	2 280 595	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 470 831**	**3 746 904**	**1 406 016**	**1 138 176**

Balanse 2025 Aamodthagen Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	21 489	21 489
Bygninger	6	498 355	498 355
Påkostninger	6	257 700	257 700
Andre driftsmidler	6	5 593	12 303
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	13	8 312 918	6 585 499
Sum anleggsmidler		**9 096 055**	**7 375 346**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		53 784	88 540
Fordringer skader		0	33 075
Andre kortsiktige fordringer		9 269	0
Forskuddsbetalte kostnader		869 228	195 010
Innestående konsernkonto og bank		9 294 403	8 755 201
Sum omløpsmidler		**10 226 683**	**9 071 826**
SUM EIENDELER		**19 322 738**	**16 447 172**

Balanse 2025 Aamodthagen Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		8 312 918	6 585 499
Annen egenkapital		-21 668 077	-23 411 489
Sum opptjent egenkapital		**-13 355 159**	**-16 825 990**
Sum egenkapital	**14**	**-13 355 159**	**-16 825 990**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	32 080 967	32 579 397
Sum langsiktig gjeld		**32 080 967**	**32 579 397**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 048	0
Leverandørgjeld		483 523	548 568
Skyldig off. myndigheter		23 063	22 324
Påløpne renter		11 162	12 373
Annen kortsiktig gjeld		61 134	110 500
Sum kortsiktig gjeld		**596 930**	**693 765**
Sum gjeld		**32 677 897**	**33 273 162**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 322 738**	**16 447 172**

Sted:_____ Dato:_____

Linda Kristin Sundseth
Styreleder

Kim Inglar
Styremedlem

Ruben Bentestuen
Styremedlem

Truls Marius Storm Jansen
Styremedlem

Jane Roberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene lønnskostnader 80% på avdeling blokker og 20 % på avdeling trehus.
Generelle inntekter og kostnader blir fordelt 45 % på avdeling blokker og 55 % på avdeling trehus.

Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling blokk

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	4 693 711	4 529 786	4 592 960	2 755 941
Sum leieinntekt	**4 693 711**	**4 529 786**	**4 592 960**	**2 755 941**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	349 866	333 150	307 800	307 800
Sum annen inntekt	**349 866**	**333 150**	**307 800**	**307 800**
Sum inntekt	**5 043 577**	**4 862 936**	**4 900 760**	**3 063 741**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	274 711	266 610	283 356	299 248
Styrehonorar	157 950	152 955	152 955	157 500
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	3 020	13 979	0	2 517
Driftskostnad				
Energikostnad	1 223 931	1 024 103	800 000	1 065 500
Kostnad eiendom/lokaler	391 383	274 729	163 800	422 910
Kommunale avgifter/renovasjon	39 658	30 289	29 500	27 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	39 994	2 784	13 140	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	32 365	33 072	21 450	42 000
Reparasjon og vedlikehold	245 734	125 982	799 250	483 000
Revisjonshonorar	6 815	6 308	6 200	6 200
Forretningsførerhonorar	96 521	92 898	96 500	96 500
Andre honorar	113 513	1 997	4 500	5 000
TV/bredbånd	531 543	524 017	524 017	880 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	11 555	14 667	0	0
Kontingenter og gaver	505	986	0	0
Forsikringer	345 786	291 989	317 584	317 746
Andre kostnader	38 689	40 326	34 156	34 359
Sum kostnad	**3 553 672**	**2 897 689**	**3 246 408**	**3 839 480**
Driftsresultat	**1 489 905**	**1 965 248**	**1 654 352**	**-775 739**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	172 434	131 059	0	0
Rentekostnad	1 660 880	1 774 330	1 698 712	0
Netto finansposter	**1 488 447**	**1 643 270**	**1 698 712**	**0**
Årsresultat	**1 458**	**321 977**	**-44 360**	**-775 739**
Andre overføringer	0	-198 136	0	0
Overført sameiekapital	1 458	520 112	0	0
SUM OVERFØRINGER	**1 458**	**321 977**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling trehus

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	5 554 032	5 294 270	5 360 605	6 562 722
Sum leieinntekt	**5 554 032**	**5 294 270**	**5 360 605**	**6 562 722**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	424 235	403 953	376 200	376 200
Sum annen inntekt	**424 235**	**403 953**	**376 200**	**376 200**
Sum inntekt	**5 978 267**	**5 698 223**	**5 736 805**	**6 938 922**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	90 330	95 700	104 746	97 758
Styrehonorar	193 050	186 945	186 945	192 500
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	3 691	3 691	0	3 076
Driftskostnad				
Energikostnad	285 837	245 038	250 000	324 500
Kostnad eiendom/lokaler	315 812	182 415	199 100	391 290
Kommunale avgifter/renovasjon	21 765	29 221	36 000	33 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	48 881	3 403	16 060	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	27 957	78 030	25 850	9 000
Reparasjon og vedlikehold	142 042	180 922	915 750	557 000
Revisjonshonorar	8 329	7 710	7 600	7 800
Forretningsførerhonorar	117 970	113 542	118 000	123 500
Andre honorar	139 113	13 777	20 000	8 000
TV/bredbånd	649 664	640 465	640 565	440 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	12 818	0	0	22 000
Kontingenter og gaver	618	1 205	0	0
Forsikringer	422 627	356 876	388 324	388 522
Andre kostnader	46 824	50 094	41 747	44 550
Sum kostnad	**2 527 326**	**2 189 032**	**2 950 687**	**2 642 496**
Driftsresultat	**3 450 941**	**3 509 191**	**2 786 118**	**4 296 426**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	532 156	492 078	0	35 000
Rentekostnad	513 724	576 342	527 761	1 186 866
Netto finansposter	**-18 432**	**84 265**	**527 761**	**1 151 866**
Årsresultat	**3 469 373**	**3 424 927**	**2 258 357**	**3 144 560**
Andre overføringer	1 727 420	1 664 444	1 406 016	1 138 176
Overført sameiekapital	1 741 953	1 760 483	0	0
SUM OVERFØRINGER	**3 469 373**	**3 424 927**	**1 406 016**	**1 138 176**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 423 438	4 247 688
3609 Leie parkering og garasje	62 256	66 196
3617 Trappevask	340 480	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 126 320	1 107 320
3625 Avsetning vedlikehold rørprosjekt	1 406 016	1 406 016
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 153 485	2 318 122
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	675 748	661 214
3690 Utleid leilighet i eget eie fra 15september 20t24	60 000	17 500
Sum	**10 247 743**	**9 824 056**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Mynter til vaskeri	2 765	3 134
3992 Elaway	87 336	49 970
3999 Nedbetaling av vinduer	684 000	684 000
Sum	**774 101**	**737 104**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	246 924	243 590
5150 Påløpne feriepenger	29 631	29 231
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	3 000
5400 Arbeidsgiveravgift	84 307	82 655
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	4 178	4 122
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	0	-287
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	351 000	339 900
Sum	**716 040**	**702 210**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,5

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Gressklipper/sn	Gravearbeid el bil	Gravearbeid ladestasjoner	Gravearbeid ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	498 355	21 489	67 108	23 600	163 625	7 975
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	498 355	21 489	67 108	23 600	163 625	7 975
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	61 515	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	498 355	21 489	5 593	23 600	163 625	7 975
Årets avskrivninger :	0	0	6 711	0	0	0
Anskaffelsesår :	2003	2003	2016	2018	2018	2018
Antatt levetid i år :			10			

	Graving park.plass-moto	Etablering el-bil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	62 500	125 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	62 500	125 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	125 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	62 500	0
Anskaffelsesår :	2018	2018
Antatt levetid i år :		5

Sameiet består av 196 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 102, b.nr 54 i Rælingen kommune. Leietomt på 55 011,6 m2
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr. 91324021.

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6360 Vask styrerom og terrassevasker	4 229	49 456
6361 Fast renhold	351 275	0
6362 Skadedyrutryddelse	35 804	44 750
6391 Snømåking/strøing/feiing	152 300	209 687
6392 Containerleie/tømming	160 690	153 250
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 897	0
Sum	**707 194**	**457 143**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	2 600	0
6420 Lisenser	86 275	6 188
Sum	**88 875**	**6 188**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	39 503
6525 IT utstyr	0	10 393
6540 Inventar	11 228	3 999
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	149	180
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 032	45 966
6552 Driftsmateriell	22 384	5 807
6570 Arbeidstøy	21 339	5 253
6583 IT-lisensavgift	1 189	0
Sum	**60 321**	**111 102**

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	59 808	4 450
6602 Vedlikehold VVS	51 209	118 944
6603 Vedlikehold elektro	4 218	48 736
6613 Vedlikehold utenomhus	8 772	11 369
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	22 392	48 396
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	18 222	13 552
6630 Egenandel forsikring	20 000	30 000
6641 Malerarbeider	178 807	25 240
6648 Vedlikehold dører og porter	24 348	6 216
Sum	**387 776**	**306 904**

Note 11 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 625	0
6720 Juridisk honorar	0	15 773
6730 Teknisk honorar	250 000	0
Sum	**252 625**	**15 773**

Konto 6730 gjelder energikartlegging fra Usbl

Note 12 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 429	800
7719 Møter, div. styret	2 281	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 904	1 849
7750 Festeavgift/ tomteleie	71 908	71 904
7770 Betalingskostnader	1 372	1 113
7773 Omkostninger innkreving	4 617	14 746
7790 Andre kostnader	3	7
7792 Øredifferanse	1	0
7795 Husleietap	-2	0
Sum	**85 513**	**90 419**

Note 13 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold. Saldo pr 31.12.2025 er på kr 8 312 918,-.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	6 585 499	1 727 419	8 312 918
Årets resultat	-23 411 489	1 743 412	-21 668 077
Sum opptjent egenkapital	**-16 825 990**	**3 470 831**	**-13 355 159**
Sum egenkapital	**-16 825 990**	**3 470 831**	**-13 355 159**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16369573555**	**83987212678**	**83987212651**	**16369573547**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2019	2019	2025
Rentesats:	6.35 %	6.95 %	6.95 %	6.35 %
Beregnet innfridd:	30.04.2044	06.01.2025	06.01.2025	30.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	14 024 580	5 797 000	18 622 566	18 661 566
Lånesaldo 01.01:	0	18 611 700	13 967 697	0
Avdrag i perioden:	306 773	18 611 700	13 967 697	298 406
Opptak i perioden:	14 024 580	0	0	18 661 566
Lånesaldo 31.12:	**13 717 807**	**0**	**0**	**18 363 160**
Saldo 5 år frem i tid:	11 386 288	0	0	16 400 910

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369573547	59	291 262	17 184 458
	4	244 120	976 480
	1	202 217	202 217
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369573555	59	96 948	5 719 932
	4	81 257	325 028
	1	67 309	67 309
	96	64 139	6 157 344
	20	51 671	1 033 420
	10	41 474	414 740

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Note 16 - Andre overføringer

Innkrevede felleskostnader til fremtidig vedlikehold samt renter fra øremerket bankkonto, til sammen kr 1 727 420,- av årets overskudd er disponert til vedlikeholdsfond på konto 2075.

Resultat og balanse med noter for Aamodthagen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aamodthagen Boligsameie

Styreleder	Linda Kristin Sundseth (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Ruben Bentestuen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Kim Inglar (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Jane Roberg (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Truls Marius Storm Jansen (sign.)	26.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Aamodthagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aamodthagen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: AES2M-WH782-6KU4W-Z0P2Y-782D0-032VN

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AES2M-WH782-6KU4W-Z0P2Y-782D0-032VN

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-07 17:32:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AES2M-WH782-6KU4W-Z0P2Y-782D0-032VN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Aamodthagen Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Linda Kristin Sundseth
Styremedlem, Jane Roberg
Styremedlem, Kim Inglar
Styremedlem, Truls Marius Storm Jansen
Styremedlem, Ruben Bentestuen
Varamedlem, Geir K. Kvalevaag
Varamedlem, Myriam Wang
Varamedlem, Alexandru Manole
Varamedlem, Martin Andre Løvlien Karlsen
Varamedlem, Terje Hansen

Styret i Aamodthagen Boligsameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Aamodthagen Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Aamodthagen Boligsameie ligger i Rælingen kommune, og har organisasjonsnummer 971275685

Aamodthagen Boligsameie består av 196 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Aamodthagen Boligsameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 91324021. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Aamodthagen Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

ÅRSMELDING FRA STYRET I AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE 2025

Styret i Aamodthagen boligsameie legger med dette frem årsmelding for 2025. Årsmeldingen gir en oversikt over styrets arbeid, aktivitet og viktige forhold som har vært behandlet i løpet av året.

Styret har i 2025 hatt et aktivt og strukturert arbeid med forvaltning og oppfølging av sameiets drift og utvikling.

I løpet av året er det avholdt **12 styremøter**, hvor det totalt er behandlet **63 saker**. Sakene har omhandlet løpende drift, økonomi, tekniske forhold, leverandøravtaler samt større utviklings- og vedlikeholdsprosjekter. Flere av styremøtene har vært utvidede styremøter med prosjektavdelingen i USBL.

I tillegg har styret fortløpende behandlet en rekke henvendelser og saker som har kommet inn i løpet av året, uten at disse nødvendigvis har vært saker som krever formelle vedtak i styremøter. Dette gjelder blant annet oppfølging av enkeltsaker, spørsmål fra beboere og dialog med leverandører og forretningsfører.

Styret har hatt fokus på god saksbehandling, tilgjengelighet og ivaretakelse av sameiernes felles interesser.

I 2025 ble det igangsatt to større prosjekter i sameiet:

Prosjekt rør- og bad, som omfatter vurdering og planlegging knyttet til sameiets røranlegg og våtrom i trehusene.
Fasadeprosjekt, hvor arbeid med kartlegging av bygningenes fasader i trehusene er startet.

Disse prosjektene er viktige for å sikre byggenes tekniske tilstand og langsiktige verdibevaring for sameiet.

Videre ble det gjennomført energikartlegging av hele sameiet i 2025. Kartleggingen gir et bedre beslutningsgrunnlag for eventuelle fremtidige tiltak knyttet til energibruk og energieffektivisering.

I 2025 gikk sameiet over til Telia som leverandør av TV- og internettjenester. Endringen ble gjennomført som ledd i styrets arbeid med å sikre stabile tjenester og gode løsninger for sameierne. Tilbakemeldinger så langt er at nettet er mer stabilt og at fleksibiliteten som Telia tilbyr er bra.

Det ble i 2025 gjennomført dugnad i sameiet, med svært hyggelig oppmøte og god deltakelse fra beboerne. I tilknytning til dugnaden ble det arrangert grilling på Spellmannsplassen, som også hadde godt oppmøte.

Mange ga uttrykk for at det var fint å treffe andre beboere og bli bedre kjent med naboer. Styret opplever slike tiltak som viktige for å skape trivsel, fellesskap og gode sosiale møteplasser i sameiet, og ønsker å videreføre denne typen arrangementer også i fremtiden.

Sameiets økonomi er fulgt opp gjennom året i henhold til vedtatt budsjett. Nærmere redegjørelse for økonomisk resultat og økonomisk stilling fremgår av fremlagt årsregnskap.

I løpet av 2025 ble **nedbetaling av vinduer fullført**. Den ekstra innbetalingen på kr **300 per måned** knyttet til nedbetaling av vinduer ble dermed avsluttet med virkning fra 01.01.2026.

Styret mener at 2025 har vært et år preget av aktivt styrearbeid, høy løpende aktivitet, viktige forberedende prosesser, sosialt engasjement og forsvarlig drift av sameiet. Styret takker sameierne for samarbeidet gjennom året.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2026

Styrets redegjørelse til årsmøtet – Omfordeling av parkeringsplass og etablering av ladepunkt (Sundhagavegen 2B)

Styret ønsker med dette å gi årsmøtet en fullstendig og korrekt fremstilling av saken om omfordeling av parkeringsplass i Sundhagavegen 2B, samt etablering av ladepunkt.

Bakgrunnen for redegjørelsen er at beboer **Marina Bisevac** og hennes advokat hevder at styrets vedtak av 02.02.2026 er fattet uten konkrete alternativvurderinger, og at vedtaket innebærer en urimelig eller unødvendig ulempe etter eierseksjonsloven § 25.

Styret mener dette ikke er korrekt, og dokumenterer her hvilke vurderinger som faktisk er gjort, hvilke alternativer som er utredet, og hvorfor vedtaket ble fattet.

Det nevnes innledningsvis at saken har vært forsøkt løst ved dialog med beboere, dialog med styret. Da klager ikke nådde frem tok hun kontakt med advokoat, som igjen har fått svar fra sameiets advokat. Saken har derfor vært oppe til juridisk behandling. Beboer fikk ikke medhold der og saken er ikke tatt videre med hennes advokat. Beboer ønsker derfor å løfte saken til årsmøtet for å be om at årsmøtet gjør om styrets vedtak. Redgjøresle følger:

Parkeringsarealet – fellesareal, ikke privat plass

Styret ønsker innledningsvis å presisere:

- Parkeringsarealene i sameiet, også ved Sundhagavegen 2B er **fellesareal**, ikke tinglyste tilleggsdeler.
- Beboer disponerer ikke en «privat parkeringsplass».
- veldig mange i sameiet har ladere montert på trehusfasader og balkonger og dette er helt vanlig
- Bruksordningen for parkering forvaltes av styret etter sameiets vedtekter § 4-1.

Vedtaket berører derfor **ikke** individuelle rettigheter, men en tildelt bruksordning som styret kan omorganisere når det er nødvendig og forholdsmessig.

Dette er også presisert i sameiets advokat **Miriam Berg** sitt brev av 24.02.2026.

Faktisk bakgrunn for styrets behandling

Innledende dialog mellom beboere

Elbileier **i H0201** hadde behov for å etablere ladepunkt. Han forsøkte først å finne en løsning direkte med Marina Bisevac flere ganger og over lengre periode, uten at partene kom til enighet. Saken ble derfor løftet til styret.

Første vurdering: Ladepunkt uten plassbytte

Styret vurderte først om ladepunkt kunne etableres uten omfordeling av parkeringsplasser.

Dette alternativet ble frafalt etter at Marina Bisevac avviste montering på fasaden ved hennes leilighet selv om fasaden er fellesareal og det allerede finnes en lader montert på samme balkong fra før av (Beboer i H0202 har hatt lader her i mange år) og på husveggen på kortisden av trehuset i sameiet. Styret dro på ny befaring og så også at ved etablering av slik løsning, ville kabelen fra elbillader bli liggende på tvers over grusplassen der biler kjører inn og ut og kabelen ville til stadighet blitt kjørt over og utsatt for skade og om vinteren ville denne kunne blitt ødelagt av måkebil.

Styret vurderte derfor at etablering på samme plass **ikke** lot seg gjennomføre. Dette var derfor ikke et praktisk, sikkert eller forskriftsmessig alternativ.

Andre vurdering: Flytte elbil og ladepunkt bak trehuset

Styret var på befaring bak bygningen og vurderte området nøye. Løsningen ble forkastet fordi:

- passasjen bak trehuset på vinterstid ville blitt for **smal** da brøytebil trenger en viss margin for å unngå kontakt med parkerte biler og risikoen for at brøytebil **skader bilen** som står der ville bli betydelig
- arealet brukes av seksjonseiere i **Sundhagavegen 2C**, og en slik plassering ville også flytte ulempen til andre beboere
-

Denne løsningen ble derfor ansett som **mindre forsvarlig** enn den som ble vedtatt.

Resultatet av vurderingene

Etter gjennomgang av alle alternativer, sto styret igjen med **én løsning** som var:

- teknisk mulig
- sikker
- praktisk gjennomførbar
- forholdsmessig
- i tråd med praksis i sameiet

Nemlig: **å bytte plass mellom to beboere**, slik at kabel kunne etableres forskriftsmessig, uten hindringer eller sikkerhetsrisiko.

Styret har så langt i sameiets historie brukt tilsvarende løsning også ved **Spellmannplassen** og i **Aamodtterrassen 1–3**. Dette er en ordinær og velprøvd praksis og har aldri tidligere møtt motstand på denne måten.

Vurdering av påståtte ulemper etter eierseksjonsloven § 25

§ 25 regulerer «urimelig eller unødvendig ulempe».

5.1 Parkering tett innpå fasade er helt vanlig i sameiet

I trehusbebyggelsen står biler i praksis parkert:

- tett inntil balkonger
- tett inntil husvegger
- ofte mellom 0–100 cm fra fasade

Dette er normal bruk av fellesarealet og som beboere må forvente.

5.2 Støy

Styret har:

- undersøkt støy
- fått forklaring fra seksjonseier på
- bekreftet at lyd skyldes **forvarming**, ikke lading
- fått bekreftet at forvarming **kan slås av** hvis ønskelig
- lading skjer stille og i korte perioder
- I tillegg er det slik at Marina Bisevac ikke har bil, slik at beboer i H0202 som har lader montert på Marina Bisevac sin balkongvegg fra før av, i praksis har stått halvveis inn på Bisevac sin tildelte plass. Beboer har ladet sin Tesla hver dag og beboer har aldri hørt noe fra Bisevac om at lading av hans Tesla er til bry eller at det er støy når lader tas inn og ut av ladeport i bilen.
-

Det finnes ingen målinger eller påviste forhold som tilsier at støyen er urimelig.

Innsyn

Balkongen til Bisevac er **skjermet med tett avskjerming**, og ved befaring kan styret ikke se at noen reell økt innsynsmulighet oppstår. I hht tidligere nevnt at beboer i 2. etg i praksis har stått helt i nærheten av Bisevac balkong i og med at hun ikke har bil og muligheten for innsyn har ikke endret seg etter at Tveter har begynt å stå der isteden.

Brannfare

Elbillading som:

- er montert av autorisert elektriker
- skjer i henhold til forskrifter
- er sikret etter NEK 400

utgjør **ikke** en uforholdsmessig risiko. Generelle medieoppslag gir ikke grunnlag for å hevde urimelig ulempe.

Styret ønsker også å vise til Eierseksjonsloven **§ 25 om § 25 a.*Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil:*** «En seksjonseier som har rett til å parkere på

eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.»

Styret vurderer det derfor også slik at dersom Tveter ikke får sette opp ladepunkt og lade sin elbil, så vil det være til vesentlig ulempe for ham.

Oppsummert vurdering etter § 25

Styret finner ikke at vedtaket påfører:

- unødvendig ulempe
- urimelig ulempe
- fare
- inngrep i privatliv
- eller tilsidesetter andre seksjonseieres rettigheter

Tidligere plassdisponering er ikke rettslig bindende

Bisevacs tidligere bruk av en plass skaper **ingen rett til permanent tildeling**.

Bruken var en del av sameiets bruksordning, ikke en rettighet.

Styret har fullmakt til å omdisponere bruken når det er saklig begrunnet.

Styrets konklusjon og anbefaling til årsmøtet

Styret har:

- vurdert flere alternativer
- gjennomført befaringer
- innhentet informasjon
- forholdt seg til relevante regler
- utredet alle beskrevet muligheter
-

Den løsningen som ble vedtatt **02.02.2026** er den eneste som er:

- teknisk mulig
- sikker
- forholdsmessig
- i samsvar med praksis
- i samsvar med eierseksjonsloven og vedtekter

Styret kan derfor ikke se at vilkårene for omgjøring foreligger.

Styrets innstilling til vedtak:

Årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering og vedtar at styrevedtaket av 02.02.2026 om omfordeling av parkeringsplasser i Sundhagavegen 2B opprettholdes.

Mottaker:
Advokat Jørn-Tomas Einstabland

Vår ref.: 12125
24.02.2026

VEDRØRENDE KRAV OM OMGJØRING AV STYREVEDTAK – OMFORDELING AV PARKERINGSPLASSER OG ETABLERING AV LADEPUNKT

1 INNLEDNING

Vi viser til brevet deres av 16.02.2026, der dere på vegne av Marina Bisevac ber styret om å omgjøre styrevedtaket av 02.02.2026.

Styret ønsker å finne en konstruktiv og praktisk løsning. Vi er enige i at saken må vurderes konkret og forholdsmessig.

Styret kan likevel ikke se at vedtaket – slik det ble fattet og med de vilkårene som gjelder – er i strid med eierseksjonsloven eller sameiets vedtekter. Styret opprettholder vedtaket av 02.02.2026.

2 FAKTISK UTGANGSPUNKT

Parkeringsarealene ved Sundhagavegen 2B er del av sameiets fellesareal. Sameiet har ingen parkeringsplasser ved Sundhagavegen 2B som er tinglyst som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Plassdisponering følger derfor en bruks-/tildelingsordning som styret forvalter.

Styrevedtaket gjelder en omfordeling av bruksrett innenfor denne bruksordningen - i praksis et begrenset bytte mellom to plasser. Vedtaket innebærer ikke endring av tinglyste rettigheter.

Styret merker seg at brevet dere flere steder bygger på en forutsetning om at dette gjelder deres klients «private plass»/«private område». Styret kan ikke se at dette er riktig. Balkong innenfor den enkelte bruksenhet er privat, men parkeringsarealet utenfor er fellesareal underlagt styrets forvaltningskompetanse.

3 RETTSLIG GRUNNLAG

3.1 Eierseksjonsloven og vedtektene

Styret legger til grunn at vurderingen må skje innenfor rammene av ulempeforbudet i eierseksjonsloven § 25, og reglene om ladepunkt og tilrettelegging i eierseksjonsloven § 25 a.

I tillegg bygger styret på sameiets vedtekter.

I vedtektene punkt **4-1** heter det:

«Den enkelte seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. ***Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet*** *etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.»*

Videre følger det av vedtektene punkt **4-2**:

«Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.»

Når det gjelder installasjoner på fellesareal, følger det av vedtektene punkt **4-3**:

«Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene … må på forhånd godkjennes av styret.»

Til slutt viser styret til vedtektene punkt **5-2**:

«Kostnader til etablering av ladepunkt for el-bil og vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.»

4 STYRETS VURDERING

4.1 Parkering inntil fasade og «privat område»

I trehusbebyggelsen i sameiet (29 trehus) er det alminnelig og gjennomgående praksis at biler parkeres tett på husvegger og ved balkonger. Parkering inntil fasade fremstår derfor som ordinær bruk av fellesareal, og ikke som en ny eller ekstraordinær bruk av fellesareal. Styreleder opplyser i tillegg at det flere steder i sameiet er etablert elbilladere montert på balkonger og husvegger. Styret kan ved behov fremlegge fotodokumentasjon som viser omfanget av dette.

Styret har merket seg at deres brev viser til en opplyst avstand på ca. 50–100 cm fra fasade. Styrets vurdering er at parkering i tilsvarende nærhet ikke er uvanlig i sameiet, men forekommer flere steder i trehusbebyggelsen – i praksis står biler ofte parkert inntil balkonger og husvegger. Dette ligger innenfor det som normalt må påregnes når parkering skjer på fellesareal uten tinglyst enerett.

Når deres brev omtaler deres klients "private område", vil styret presisere på nytt: Balkong som ligger innenfor den enkelte bruksenhet er privat, men parkeringsarealet utenfor er fellesareal. Det finnes derfor ikke en "privat parkeringsplass" ved Sundhagavegen 2B.

4.2 Konkret om støy

Styret er kjent med at deres klient har vist til støy, og styret har tatt dette opp med seksjonseier som disponerer bilen og ladepunktet.

Etter de opplysningene styret har mottatt, knytter lyden rundt kl. 07:10 om morgenen seg til forvarming av bil før avreise til jobb, og ikke til selve ladeboksen eller ladeprosessen. Vi er videre opplyst at forvarming kan forekomme kortvarig på andre tidspunkt dersom det er behov, mens selve ladingen normalt skjer uten vesentlig lyd når ladepunkt er korrekt montert og brukes som forutsatt. Styret er videre opplyst at ladingen normalt skjer i korte perioder og ikke gjennom hele natten. Så vidt styret er kjent med, vender det heller ikke soverom mot denne fasaden.

Beboer har opplyst at det er uproblematisk å deaktivere eller begrense forvarming dersom dette oppleves forstyrrende. Styret legger til grunn at det utvises aktsomhet med hensyn til tidspunkt og varighet, og at forvarming slås av eller begrenses som et avbøtende tiltak dersom det er nødvendig for å redusere opplevd ulempe.

Dersom din klient fortsatt opplever sjenerende støy, ber vi om at det sendes en kort og konkret oversikt med dato, klokkeslett og varighet, samt relevante omstendigheter (for eksempel om vindu var åpent/lukket, og om det ble observert forvarming eller aktivitet ved bilen). Det gjør det mulig for styret å følge opp mer målrettet.

4.3 Innsyn

Når det gjelder innsyn, har styret merket seg anførslene om dette. Ved befaring i Sundhagavegen 2B fremstod balkongen som skjermet med tett avskjerming rundt hele balkongen. Styret kan derfor ikke se

at omfordelingen av plassene medfører økt innsyn i praksis. Bilen som nå står nærmest trehuset, står om lag en halv meter nærmere husveggen enn der bilen på midtplassen normalt har stått. Bakgrunnen er at Marina Bisevac ikke har bil, og at seksjonseieren som disponerer bilen derfor parkerer noe nærmere balkongen. Etter styrets vurdering gir dette ikke økt innsynsmulighet.

4.4 Brann og sikkerhet

Styret legger til grunn at ladepunkt er etablert og benyttes fagmessig og i tråd med gjeldende regelverk, og at installasjon er utført av autorisert installatør.

Styret kan etter dette ikke se at generelle henvisninger til brannhendelser eller medieoppslag i seg selv gir grunnlag for å anse et forskriftsmessig etablert ladepunkt som en urimelig eller unødvendig ulempe i denne saken.

5 ALTERNATIVE VURDERINGER OG SAKSBEHANDLING

Brevet deres etterspør hvilke alternativer styret har vurdert, og anfører at vedtaket fremstår uten konkret alternativvurdering. Styret er ikke enig i dette.

I saksforberedelsen ble flere løsninger vurdert. Styret vurderte først om ladepunkt kunne etableres uten bytte av plasser, men kom til at dette ikke ville gi en hensiktsmessig og robust løsning i den konkrete situasjonen. Styret vurderte kabelføring fra eksisterende parkeringsposisjon uten bytte. Etter befaring ble dette vurdert som lite forsvarlig, blant annet fordi kabel i praksis ville måtte krysse og ligge over parkeringsareal med risiko for skade fra kjøretøy og snørydding, og fordi dette ville utgjøre et uønsket hinder i fellesarealet.

Styret vurderte også alternative plasseringer, herunder arealer bak bygget, men dette ble ansett å ha praktiske og driftsmessige ulemper, herunder at arealet i praksis benyttes av andre seksjoner og at brøyting og passasje for brøytebil vil bli utfordrende ved innsnevring av dette arealet.

Etter en samlet vurdering ble bytte av de to aktuelle plassene ansett som den mest forsvarlige og forholdsmessige løsningen for å muliggjøre forskriftsmessig og praktisk etablering av ladepunkt, uten at kabler legges på en måte som skaper unødig skade- eller sikkerhetsrisiko.

Styret bemerker også at omfordeling av parkeringsplasser har vært praktisert tidligere i sameiet når dette har vært hensiktsmessig, blant annet i forbindelse med etablering av ladepunkter. Dette gjelder blant annet en tilsvarende sak på Spellmannplassen, hvor styret fattet vedtak om plassbytte for å muliggjøre etablering av ladepunkter. Tilsvarende tilpasninger er også gjennomført i Aamodtterrassen 1–3. Styrets erfaring er at slike tilpasninger normalt løses i minnelighet mellom beboere, og styret har så langt ikke opplevd tilsvarende motstand i sammenlignbare situasjoner.

6 KONKLUSJON OG VIDERE DIALOG

Styret kan etter en samlet vurdering ikke se at vilkårene for omgjøring foreligger, og vedtaket av 02.02.2026 opprettholdes.

Dersom deres klient ønsker å bringe styrets bruksordning inn for årsmøtet, vises det til vedtektenes regler om dette.

Styret ønsker samtidig å bidra til en praktisk løsning uten ytterligere eskalering, og inviterer til dialog om konkrete avbøtende tiltak knyttet til støy, innenfor rammen av gjeldende bruksordning.

Er det spørsmål til dette, kan jeg kontaktes.

Med vennlig hilsen
Advokatkontoret i Usbl

Miriam Berg
Advokatfullmektig
mber@usbl.no
988 84 829

Styret i Aamodthagen Boligsameie

Vår ref / ansvarlig advokat:	Deres ref.:	Dato
Advokat Jørn-Tomas Einstabland		16.02.2026

Krav om omgjøring av styrevedtak – omfordeling av parkeringsplasser og etablering av ladepunkt (Sundhagavegen 2B)

1. Innledning

Jeg opptrer som prosessfullmektig for Marina Bisevac, seksjonseier i sameiet.

Det vises til styrets vedtak/brev datert 02.02.2026 om omfordeling/bytte av parkeringsplasser i forbindelse med etablering av ladepunkt.

Vedtaket innebærer i praksis at en annen seksjonseiers bil nå parkerer og lader helt inntil fasade, nært stuevindu og veranda/uteplass til Marina Bisevac.

Marina Bisevac gjør gjeldende at vedtaket medfører en ulempe som rammes av eierseksjonsloven § 25 annet ledd, og at ulempen i tillegg er unødvendig fordi det finnes reelle alternativer som gir klart mindre belastning.

2. Rettslig utgangspunkt – eierseksjonsloven § 25

Eierseksjonsloven § 25 bokstav a har egne regler om ladepunkt for elbiler. Denne må likevel utfylles med § 25.

Eierseksjonsloven § 25 annet ledd oppstiller et ulempeforbud: fellesarealer (og således bruk som bygger på felles bruksordninger) må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Vurderingstemaet i denne saken er derfor:

Hvilke konkrete ulemper vedtaket medfører for Marina Bisevac, og
om ulempene – sett opp mot sameiets behov og mulige alternativer – er unødvendige.

3. Ulempene ved den vedtatte omfordelingen av parkeringsplasser

Vedtaket innebærer som alt nevnt at en annen seksjonseiers bil parkerer og lader helt inntil fasade, i umiddelbar nærhet til stuevindu og veranda/uteplass til Marina Bisevac. Avstanden er opplyst å være om lag 50–100 cm.

Advokatfirmaet Einstabland AS
Advokatfirma MNA
www.einstabland.no

Torvveien 19, 1383 Asker
Telefon: 97735944

Org.nr. 927 441 098 MVA
E-post: jte@einstabland.no
Driftskonto: 1506.66.89112

Ulempene kan sammenfattes slik:

Plasseringen ligger i umiddelbar nærhet til oppholdsrom og privat uteplass. En bil parkert 50–100 cm fra stuevindu og veranda fremstår ikke som en ordinær eller forventet situasjon i et boligmiljø.

Ulempen forsterkes ved at det er en annen seksjonseier som disponerer plassen. Min klient har dermed ingen kontroll over tidspunkt, varighet eller hyppighet for parkering og eventuell lading.

En bil stående så tett inntil stuevindu og veranda påvirker privatlivet ved økt innsyn og aktivitet i umiddelbar nærhet av boligen, herunder lyd fra dører, håndtering av ladekabel og eventuell vifte- og kjølestøy under lading. Selv om støynivået isolert sett ikke nødvendigvis overskrider generelle normer, vil den samlede belastningen oppleves som vedvarende og sjenerende.

Når det etableres en fast bruksordning som innebærer at naboens kjøretøy står helt inntil egen bolig, representerer dette etter mitt syn lavere bokvalitet.

Sist, men ikke minst, det er et relevant moment i ulempevurderingen at det fra tid til annen forekommer brann i elbiler, også under lading. Selv om den statistiske sannsynligheten er lav, kan konsekvensene ved en eventuell brann være betydelige, særlig når kjøretøyet står i så nær avstand til fasade og vindu. Det er alminnelig kjent at batteribranner har høy varmeutvikling og være krevende å håndtere, noe som forsterker konsekvensrisikoen ved en slik plassering.

Se feks. denne lenken:

https://www.nrk.no/vestland/elbil-byrja-a-brenne-under-hurtiglading-1.16248062

4. Hvorfor ulempen er unødvendig

Kjernen i saken er at sameiet ikke er henvist til å løse ladebehovet ved å plassere en annen seksjonseiers bil og ladeaktivitet 50–100 cm fra en bestemt seksjonseiers stuevindu og veranda. Det er nettopp denne type vedtak og plassering § 25 bør verne mot, når den kan unngås.

Det foreligger flere reelle alternative tilnærminger med mindre ulempe, blant annet:

Gjenopprette tidligere bruksordning. Den mest nærliggende og minst inngripende løsningen er å gjeninnføre den bruksordning som har vært praktisert tidligere, slik at den plassen som ligger helt inntil stuevindu/veranda disponeres av den seksjonen som faktisk berøres av plasseringen.

Og styret kunne ha valgt en lade-/parkeringsløsning med større avstand til oppholdsrom og fasade. Hvis styret mener at den valgte løsningen er teknisk/ økonomisk gunstig, så skal dette veies mot ulempene for berørt seksjon. Der det finnes andre praktisk gjennomførbare løsninger, tilsier § 25 at styret må velge en løsning som ikke påfører én seksjon en særskilt ulempe. Det må være en forholdsmessighetsvurdering som må gjøres.

Styrets vedtak fremstår ikke å inneholde en konkret alternativvurdering som forklarer hvorfor ulempen nødvendigvis må legges på Marina Bisevac, eller hvorfor mindre belastende alternativer ikke kan benyttes. Når konsekvensen er at en annen seksjonseiers bil plasseres helt inntil en bestemt seksjonseiers oppholdsrom, skjerpes det etter mitt skjønn kravet til begrunnelse.

Konklusjonen er at ulempene i saken fremstår som unødvendige, hvilket er vurderingstemaet etter loven.

5. Krav

Overskriften er krav, men jeg ønsker å fremme dette som en vennlig henstilling. Hensikten er å bidra til en konstruktiv dialog og unngå unødig tilspissing av saken.

For min klient har det stor betydning å få disponere sin opprinnelige parkeringsplass, av de grunner som er redegjort for ovenfor.

Sakens karakter bør etter mitt syn tilsi at det bør være mulig å finne en løsning som ivaretar begge parters behov på en rimelig måte.

På vegne av Marina Bisevac henstiller jeg derfor styret til å treffe et nytt vedtak som:

Omgjør styrevedtaket av 02.02.2026 om omfordeling/bytte av parkeringsplasser, og gjenoppretter tidligere parkeringsordning, slik den tidligere ble praktisert.

Dersom styret ikke tar oppfordringen til følge, bes styret opplyse skriftlig hvilke konkrete alternativer som er vurdert, og hvorfor disse ikke kan benyttes.

Jeg anmoder om et svar innen 14 dager.

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen

Jørn-Tomas Einstabland

Jørn-Tomas Einstabland
Advokat

Telefon: 97735944
E-post: jte@einstabland.no

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 20.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

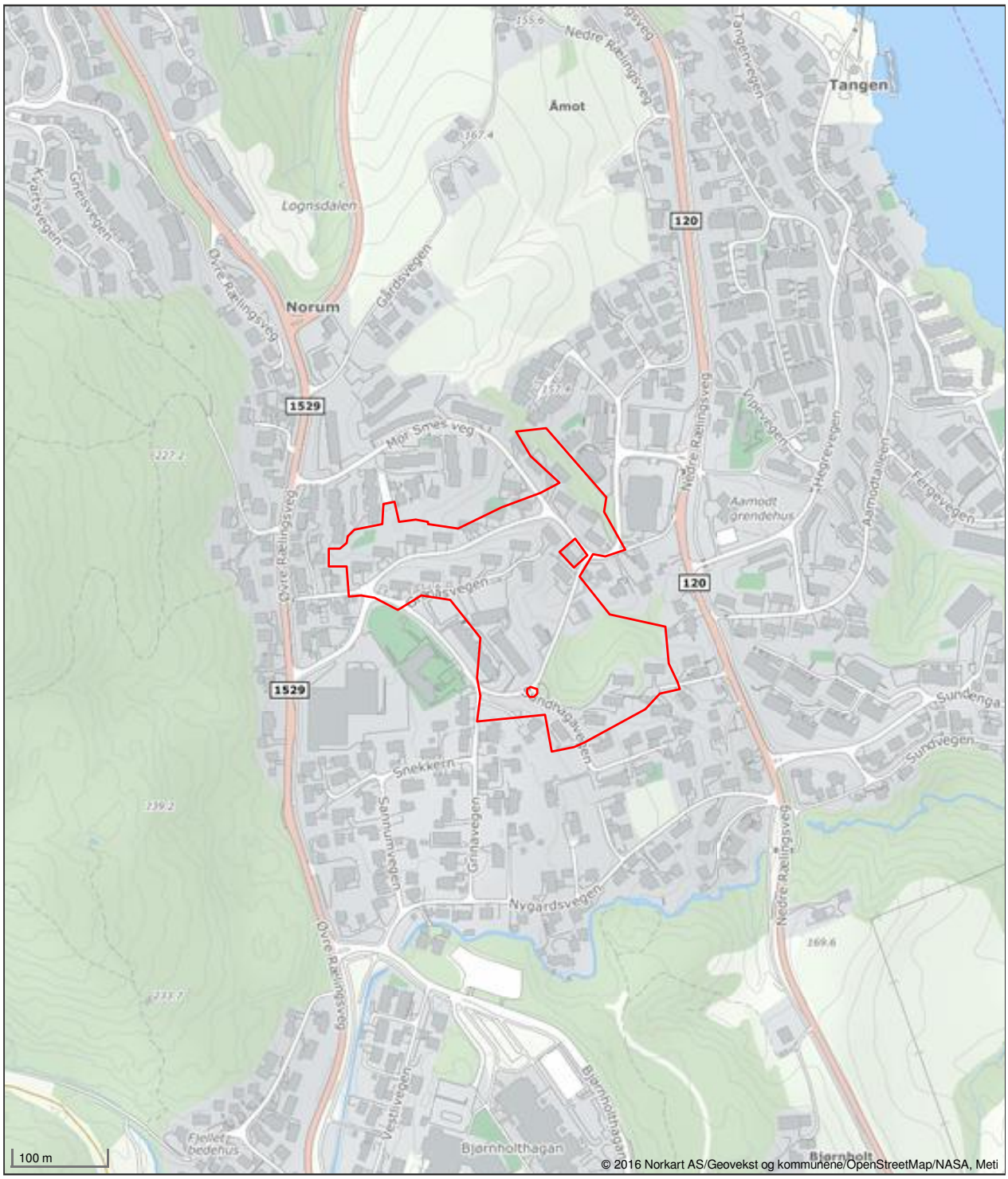
_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Utskriftsdato: 22.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3224 - 102/54//



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.

Rælingen kommune

Ledningskart

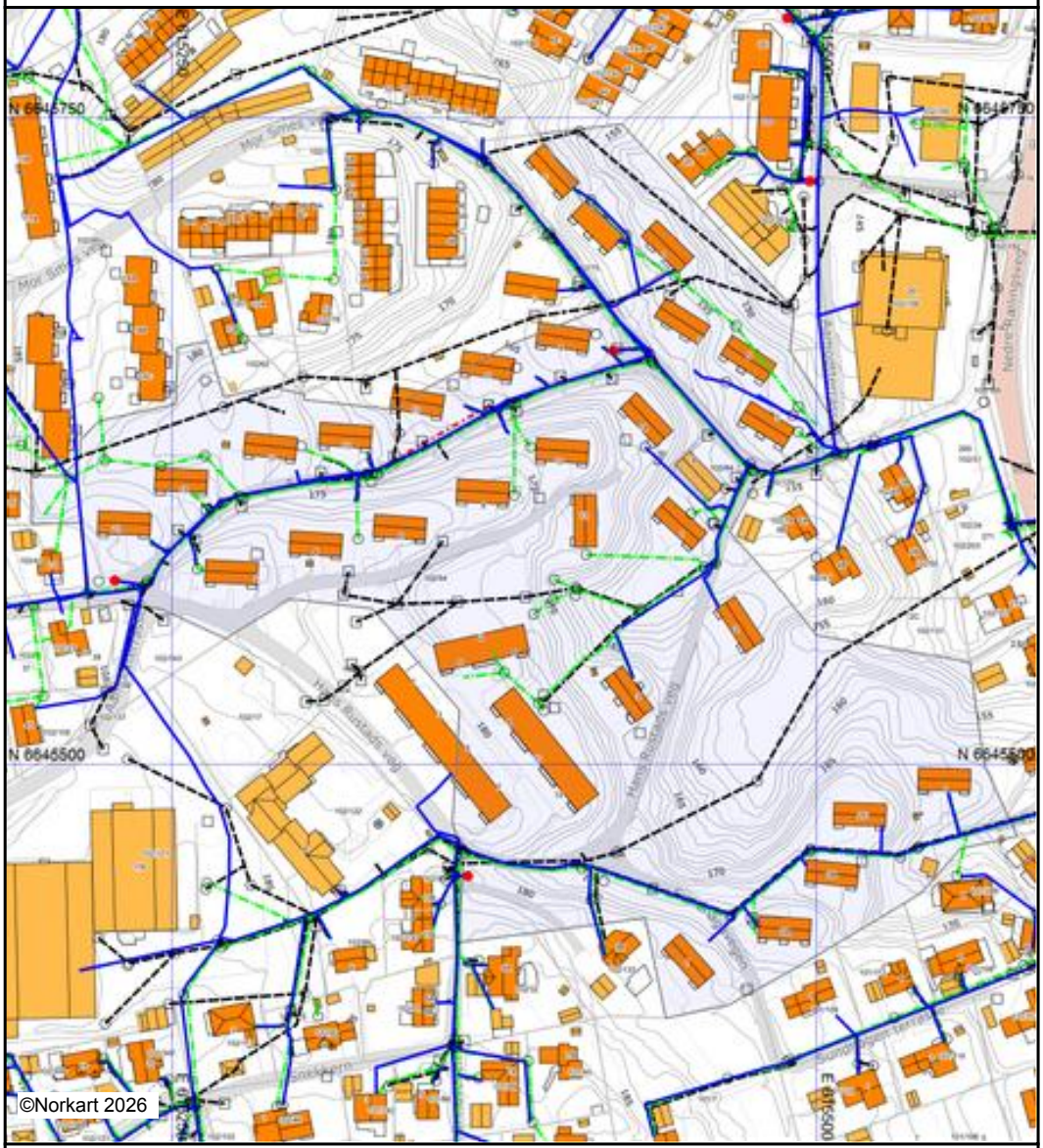
Eiendom: 102/54/0/121
Adresse: Hans Rustads veg 3
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 102/54/0/121
Adresse: Hans Rustads veg 3
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

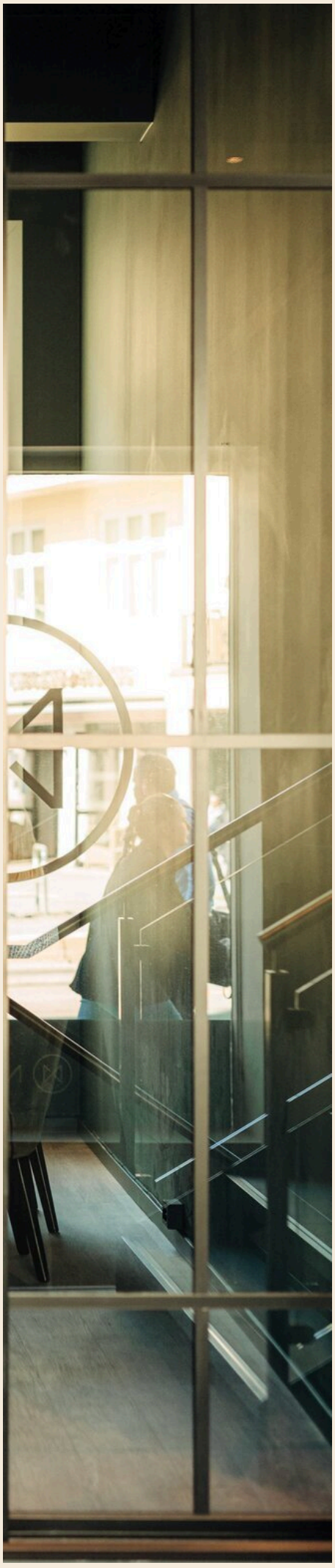
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0226/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Rustads veg 3 2008 FJERDINGBY
Matrikkel: Gnr 102, bnr 54, snr 121 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jesper Bjerke
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
j.bjerke@nordvikbolig.no
926 88 172



Nora Benedikte Haugen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.haugen@nordvikbolig.no
418 41 289

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: