NORDVIK

Rognebærlia 28

3 soverom | 177 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Rognebærlia 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
18	Vedlegg
48	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Velholdt halvpart av tomannsbolig. Garasje, flott utsikt, solrike terrasser og nyere kjøkken. Stille og rolig ved marka!

Prisantydning	**5 690 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**5 817 227,-**
Fellesgjeld	**118 078,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 728,-**
BRA-i	**177 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andel**
Byggeår	**1998**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Rognebærlia 28, en pen, velholdt og hyggelig halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig over to plan. Beliggenheten egner seg godt til familier, i trygge og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til skole, barnehage og helårs turmuligheter. Boligfeltet grenser til skogen, og gode solforhold nytes til fulle på en balkong og på to terrasser – en skjermet på baksiden.

Kort fortalt:
Velholdt og stor tomannsbolig på 177 kvm.
Rolig blindvei, rett ved skolen og barnehage.
Integrert garasje m/ny elbillader.
Vinterhage med skjermet terrasse.
Terrasse fra 2022 på ca. 29 kvm.
Nyere kjøkken og baderom.
Gode solforhold på eiendommen.
Nydelige turområder rundt Tientjern rett utenfor døren.
IN-ordning: Mulighet for å nedbetale andel fellesgjeld.

Velkommen!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 86 kvm





1. Etasje
BRA-i: 111 kvm
Total BRA: 111 kvm

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0176/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rognebærlia 28, 1900 FETSUND
Gnr 418, bnr 459 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 207 i Tientjernet Borettslag, org.nr. 958874251

Selgere
Øystein Bråten
Leila Eve Ferguson

Kjøpesum og omkostninger
5 690 000,- (Prisantydning)
118 078,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 808 078,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 817 227,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 826 727,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1998

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 177 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 197 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 66 kvm.
BRA-e: 20 kvm.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 111 kvm.
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 36 kvm.

Innhold
1. etasje: Stue, kjøkken, gang, bad, soverom og vinterhage.
Underetasje: Entré, gang, bad, 2 soverom og 2 boder.
Annet: Kaldloft.

Standard
Velkommen til Rognebærlia 28, en pen, velholdt og hyggelig halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig over to plan. Beliggenheten egner seg godt til familier, i trygge og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til skole, barnehage og helårs turmuligheter og bading i Tientjern. Boligfeltet grenser til skogen, og gode solforhold nytes til fulle på en balkong og på to terrasser – en skjermet på baksiden.

Plasseringen gir flott utsikt, og boligen har en garasje med ny elbillader. Stuen er romslig med peis, varmepumpe og ulike soner, mens et innbydende kjøkken har egen spiseplass, mye oppbevaring og hvitevarer integrert i en lekker innredning fra 2023. Det er bad i begge etasjer, hvor det ene ble pusset opp i 2020/21 og har regnfallsdusj i dusjhjørnet. Videre har boligen en vinterhage, tre soverom og to boder inne.

Entré
Velkommen inn i et hyggelig familiehjem i fredfulle omgivelser. En ny ytterdør er overbygd på adkomstterrassen, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne ble entreen og en tilliggende gang oppgradert med nytt gulv og nye varmekabler i 2018. Gulvet består av store, grå fliser, og gangen har downlights i taket og plass til å henge fra seg yttertøyet. Tilknyttet gangen finner man to romslige boder for diverse oppbevaring.

Stue
Familien samles i en romslig stue med fint gjennomlys og god møbleringsfrihet. Atmosfæren i stuen er lun og god, med både varmepumpe og oppmurt hjørnepeis. Dagslyset suppleres ypperlig av downlights i deler av himlingen. Parkettgulv kombineres med mørkeblå vegger malt i 2022/23, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner.

Kjøkken
Kjøkkenet har egen spiseplass, og det er direkte utgang til balkongen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for små pauser i hverdagen. Selve kjøkkenet har mye oppbevaring og gode arbeidsflater på to separate seksjoner fra 2023.

Samme år ble veggene malt i en mørk, men dempet jordtone. Innredningen er stilren og funksjonell, med dobbel oppvaskkum, heltre benkeplate og profilerte fronter i en mørk blåfarge. Hovedseksjonen er oppført i en funksjonell L-form, med belysning og grå plater over benken.

Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut.

Bad/wc/vaskerom
Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer. Oppe ble badet pusset opp med en moderne finish i 2018. Store, lysegrå gulvfliser kombineres med matchende våtromsplater i flismønster. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights, vegghengt toalett og et åpent dusjhjørne med regnfallsdusj. Dusjhjørnet er kledd med stilige heksagonfliser i en dyp blåtone som gir en fin kontrast til alt det grå. Baderomsinnredningen består av en servant med sorte skuffer og speilskap.

Bad 2
Badet i underetasjen er helfliset, utstyrt med toalett, hjørnebadekar og opplegg for vaskmaskin. Det er downlights og varmekabler, og badet har en moderne innredning bestående av en servant med mørke skuffer og et speil med lys integrert.

Soverom og garderobe
I boligen er tre soverom fordelt med ett i 1. etasje og to i underetasjen. På hovedsoverommet er det plass til både dobbeltseng og annet møblement. Langs den ene veggen har et av de øvrige rommene mye oppbevaring i en plassbygget skyvedørsgarderobe med hvite fronter. Ekstra lagringsplass finnes på loftet og i to boder på nederste plan.

Parkering
Eiendommen har en integrert garasje på ca. 20 kvm. En lader for elbil ble installert i 2025, og garasjen har en elektrisk portåpner med motor fra 2014. Foran garasjen er det ytterligere parkering på en asfaltert gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2014 - Byttet motor til garasjeport. Installert selv.
2018 - Flislagt gangen 1.etasje, med varme i gulv. Innkjøp fliser selv, varmekabler lagt av elektriker, Flisene lagt av Maler Martin AS
2018 - Oppussing Baderom. City Elektro, rørlegger- og snekkerfirma. Interiør kjøpt inn selv fra Oslo VVS, Flisekompaniet mv
2022/23 - Malt stuen og kjøkkenrom, vegger og tak
2023 - Byttet kjøkken, IKEA inventar og brunevarer. Montert kjøkken selv, foruten rørlegger arbeider. Ingen behov for elektro arbeider under montering.
2024 - Fjernet gammel persienne, installert solscreens, elektriske i stuen, screens på kjøkkenet har snor med innvendig feste. HD solskjerming (markisemannen)
2025 - Installert elbil lader, Fetsund elektro
2026 - Ny inngangsdør, ansvar styret i BRL. Utført av Bjørkelangen bygg.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 1. september 2013.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Bad i 1.etasje er pusset opp før nåværende eier overtok i 2013. Bad 2.etasje er pusset opp at fagmenn 2018 - Snekker Knut Houg, City Eektro og Allsidige VVS. Hele baderommet er bygget opp med nytt sluk og membran i gulv og på vegg. Varmekabler i gulv, og montert håndkletørker. Innlagt ny styringsbryter av Flexit avtrekksvifte på loftet - som trekker ut luft fra begge baderom. Egeninnsats - eier lagt gulvfliser selv på bad 2.etasje. Dokumenter i boligmappa.no.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ja, faglært. Snekker firma Knut Houg, 2018.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? - Ja, faglært. Snekker Knut Houg, City Elektro, Allsidige VVS. Boligmappa.no

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? - Ja, faglært. Ny hette avtrekk kjøkkenvifte, Sagen og Co, 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget,

enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Foreligger det samsvarserklæring? Ja. City Elektro ifb med oppussing baderom.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? - Ja, faglært. Fetsund Elektro, 2025.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Borettslaget har ved to anledninger målt verdier, felles for alle boliger i hele borettslaget. Målinger gjort over flere måneder i vinterhalvåret. Verdier i Rognebærlia 28 er godt under grenseverdier. Ytterligere opplysninger kan fås av styret.

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) - Ja. Under takst avdekkes fukt bod/lager 1.etasje, i bunnsvill montert rett på yttervegg i betong. Veggen bygget etter gamle byggforskrifter, stenderverk og sviller rett på betong og med dampsperre. Borettslaget bekoster utbedring og oppgradering av vegger omgående.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? - Ja. Svak skjevhet i gulv i stue, over garasje. Årsak en mindre konstruksjonsfeil, borettslaget har ettermontert søyle utvendig mellom grunnen og utspring garasjen.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden? - Ja. Husleie forventes økes med 5% årlig fremover, i tråd med økninger i fellesutgifter. Dagens fellesgjeld (to lån) er nedbetalt i hhv 2028 og 2029.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Byggemåte
Halvpart av 2-mannsbolig over 2 plan fra 1998. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold. Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.
- Utvendig > Vinduer: Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.
- Utvendig > Balkongdører: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.
- Utvendig > Hovedterrasse - 1. etasje: Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold. Dette gjelder den eldste delen av terrassen.
- Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringssystemet er overskredet. For drenering er forventet levetid normalt ca. 30–40 år. Når mer enn 50 % av denne tiden er passert, vurderes det som et aldersrelatert avvik i henhold til NS3600. Det er målt forhøyede fuktverdier i påført vegg mot terreng.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med silikon.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:
- Innvendig > Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Kostnadsestimat: 20.000-100.000,-. MRK! I følge eier vil borettslaget bekostet utbedring og oppgradering av vegger omgående.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Fryser, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- 2 smart TV-er i stuene
- Gardiner i alle rom
- Pyntehyller / speil i stuer og entré
- Taklampe trappeoppgang
- Vegglampe barnerom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Oppvarming/teknisk:

Boligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe fra ca. 2014 i stuen, supplert av gulvvarme i entreen, i gangen nede og på begge badene. For vedfyring har stuen en oppmurt peis. Det er også mulighet for å installere vedovn i 1. etasjen. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra badene og kjøkkenet. Kjøkkenavtrekket har egen kanal, og det er gjennomført rens av avtrekksanlegget etter 2020.

Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter, og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Utekran ble installert i 2017, og i senere tid er det byttet til led-spotter i stuen, på kjøkkenet, på badene, i vinterhagen og i gangen i underetasjen. I 2024 ble ny solskjerming etablert; manuell på kjøkkenet og elektrisk i stuen. Kjøkkenet er utstyrt med et vannstoppsystem.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 15 911 kWh. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 728,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kabel-TV, renter og avdrag, kommunale avgifter, garasje, forretningsførsel, styrehonorar, drift- og vedlikehold m.m.

Avdrag IN 1: 2 130,-
Renter IN 1: 299,-
Avdrag særfordelt lån: 681,-
Renter særfordelt lån: 108,-
Felleskostnader - BRA: 4 613,-
Felleskostnader - Nytte: 1 897,-

Det er mulighet for å nedbetale andel fellesgjeld slik at mnd husleie blir vesentlig lavere.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 283 549,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 134 195,- 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
Boligen er tilknyttet bredbånd fra Telia.

Borettslaget

Om borettslaget
Tientjernet Borettslag har organisasjonsnummer 958874251. Borettslaget består av 40 andelsboliger, fordelt på 16 bygninger med adresse Rognebærlia 16-59. I tillegg har borettslaget en brakke som brukes som lager. Eiendommen har gnr 18, bnr 459 i Lillestrøm kommune kommune.

Vedlikeholdshistorikk

2018
· 12 siste hus av 16 malt av 2 Malere
· Alle postkassestativer malt, samt noen søppelkassestativer
· Justert 1 vindu, byttet 1 låssylinder og renset 2 låssylindere
· Byttet 1 utekran
· Tettet vannlekkasje ved en pipe
· Eldre røykvarslere fra byggeår byttet ut med optiske

2019
· Skiftet brannvindu i en av leilighetene i en 4-mannsbolig
· 4leiligheter (2-mannsboliger) fikk utbedret lufting mellom yttertak og isolasjon
· Nytt rekkverk på inngangspartiet til 4-mannsboligene

2020
· Byttet inngangsdør i en av leilighetene i 4-mannsboligene
· 2 leiligheter (2-mannsboliger), utbedret lufting mellom yttertak og isolasjon
· Malt rekkverk på inngangspartiet til 4-mannsboligene

2021
· Ny levegg satt opp på veranda i nr. 17 mot parkeringsplass
· Flere døde eller risikoutsatte trær tatt ned bak et par 2-mannsboliger
· Skiftet 2 utekraner i nr. 49 og 51

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Denne er avklart i forkant av salget. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 118 078,-pr. 28.04.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Husbanken - 4,3%
Annuitetslån (IN)
Info per 31.12.2025
Restgjeld: 2 642 968
Terminer per år: 2
Løpetid: 31.12.99 - 30.06.29

Boligbanken ASA - 5,55%
Annuitetslån
Info per 31.03.2026
Restgjeld: 406 305
Terminer per år: 4
Løpetid: 13.12.22 - 31.12.28

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 135 828,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et driftsresultat på kr 2 055 025,- og et positivt årsresultat på kr 1 964 133,-.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i disse, kontakt megler ved spørsmål.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad en gang i året før 17. mai.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige skadeforsikring
Polisenr. 84963757

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 20 100 kvm (Eiertomt)
Omgivelsene er fredfulle og naturskjønne, i en stille og rolig blindvei med grense til skogen. Her bor man tilbaketrukket til, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud. Tomten er opparbeidet med diverse beplantning, støttemurer av naturstein og en asfaltert gårdsplass på inngangssiden.

I 1. etasje har boligen en koselig vinterhage med skifergulv og dør til uteområdene.

Glassdøren fører ut til en usjenert terrasse på ca. 29 kvm. Deler av terrassen ble fornyet i 2022, og uterommet skjermes godt av fjellknauser og en høy hekk mot naboen. Terrassen har belysning, blomsterkasser og trapp ned til gårdsplassen. Her har du også godt med plass til lek og trampoline.

Størrelsen gir flere soner, og uteplassen innbyr til stille stunder, så vel som lange, sosiale kvelder. På motsatt side har kjøkkenet utgang til en trivelig balkong oppmålt til ca. 7 kvm. Ved inngangen ønskes man velkommen av en herlig terrasse oppført i 2022. Terrassen er delvis overbygget og har et areal på ca. 29 kvm. Gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle på de ulike uteplassene.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling i to omganger iverksatt av styret. Målingene viser at verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et rolig, populært og barnevennlig boligområde på Garderåsen i Fetsund i Lillestrøm kommune. Området er omgitt av skog og byr på gode oppvekstvilkår, med skole, barnehager, buss, lekeplasser, ishockey- og fotballbane.

Området har både turstier, skiterreng og badevann (Tienmarka og Tientjern) hvor man kan ta en forfriskende dukkert om sommeren. Fet har ellers friområder langs Glomma, skianlegg ved Hvalstjern og Fet Golfklubb med 9-hulls golfbane som ligger i naturskjønne omgivelser nær Nordre Øyeren naturreservat.

Kommunen har også et mangfoldig og variert tilbud innen kultur og idrett med bl.a. den nye idrettshallen Eika Arena. Fetsund lenser er i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne med verksteder for tradisjonelt håndverk, kafé og museumsbutikk.

Eiendommen ligger i bilfri gangavstand til Garderåsen barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Østersund ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Kommunen har et godt bibliotek, samt en aktiv kulturskole som tilbyr opplæring innen musikk, dans, drama og visuell kunst.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker(en liten spasertur unna), eller i Fetsund sentrum hos Coop Extra, Rema 1000 og Spar. Ønsker du andre servicetilbud har Fet sentrum blant annet vinmonopol, apotek, café, interiørbutikk, dyrebutikk, blomsterbutikk, treningssenter og flere helsetilbud.

Like ved jernbanestasjonen har du også den hyggelige puben Marabella, med bl.a. shuffleboard og et bredt sortiment av øl. Fra boligen er det en kort kjøretur til Lillestrøm med bymessige fasiliteter, samt Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Området har meget god offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger kun et steinkast fra boligen. Både i Fetsund sentrum og på Nerdrum har du togstasjon, som tar deg til Oslo S på kun 17 minutter!

Med bil fra Garderåsen tar det ca. 10 min til Lillestrøm, 15 min til Strømmen, 18 min til Sørumsand, 28 min til Oslo og 34 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.12.96.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det 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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsformål:

Ifølge "Planbestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplan for Felt L1A og L1B, Garderåsen, datert 31.05.1995", er området avsatt til følgende formål:
Byggeområder
- Boliger - Frittliggende eneboliger (L1-A)
- Boliger - To- og firemannsboliger (L1-B)

Trafikkområder
- Kjøreveg

Friområder
- Turveg/sti

Spesialområder
- Frisiktsoner (inngår i øvrige formål)

Fellesområder
- Felles parkeringsplasser
- Felles lekeplass
- Felles renovasjonsplass

Kommuneplanbestemmelser for arealbruk:
Området/eiendommen er i gjeldende kommuneplan / arealformålområde avsatt til boligbebyggelse - endelig vedtatt arealplan ("Kommuneplan 2018-2030").

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.
- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.
- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her: https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her: https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

For mer informasjon om reguleringsforhold og kommunebestemmelser, ta kontakt med megler, eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr i Lillestrøm kommune sin Kartportal;
https://kartutside.lillestrom.kommune.no/Html5Viewer/index.html?viewer=Lillestromkart.Lillestromkart&locale=nb-NO

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

3205/418/459:
02.10.1997 - Dokumentnr: 15172 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:418 Bnr:85

06.11.1997 - Dokumentnr: 17477 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0227 Gnr:18 Bnr:460

01.01.2020 - Dokumentnr: 1306567 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0227 Gnr:18 Bnr:459

01.01.2024 - Dokumentnr: 304572 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:418 Bnr:459

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 464,-
Factoring*** kr. 3 500,-
Grunnpakke - bolig kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - Bori kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon Bori kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 119 329,- 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 1. mai 2026

Megler
Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

Megler 2
Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

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.

Rognebærlia 28

Nabolaget Garderåsen - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Garderåsen skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	4 min 2 km
Østersund ungdomsskole (8-10 k... 505 elever, 30 klasser	8 min 3.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min 8.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min 9.4 km

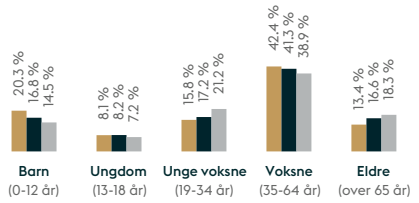
Offentlig transport

Røsslyngveien Linje 320, 321	4 min 0.3 km
Fetsund stasjon Linje R14	6 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 29.1 km
Oslo Gardermoen	34 min

Barnehager

Garderåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Sommerly barnehage (1-5 år) 70 barn	13 min 1.2 km
Fetsund barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 2.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Garderåsen	2 307	848
Fetsund	9 139	3 742
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tientjernet ballplass	3 min
Garderåsen skole	6 min
Spenst Fetsund	6 min
EVO Lillestrøm	11 min

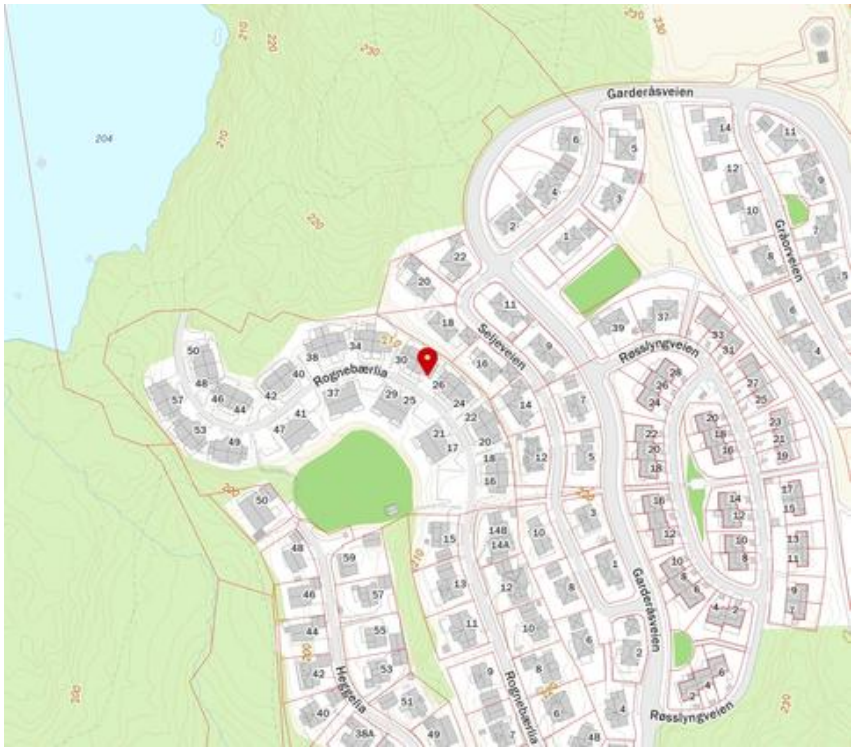
«Garderåsen er et flott og koselig sted å bo, med hyggelige naboer, fine turmuligheter og med en by i umiddelbar nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Tomannsbolig

Rognebærlia 28, 1900 FETSUND

LILLESTRØM kommune

gnr. 418, bnr. 459

Andelsnummer 207

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 177 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 01.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-2050 **Eiendomsverdi ref nr:** AW7351

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

Taksthuset 1

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Halvpart av 2-mannsbolig over 2 plan fra 1998.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Tomannsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av huntonittTaket er besiktiget fra taknivå.
Nedløp, renner og beslag av sort lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdører i tre med 2-lags glass..
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til ca. 29m2. Deler av terrassen er fornyet i 2022.
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til 29m2.

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverket er målt til 92cm.
Balkongen er målt til 7m2.
Utvendig trapp fra tarrasse i 1. Etasje til underetasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.
Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte
dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn. og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken. Øvrig har boligen naturlig ventilasjon med spalter i vinduer.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Dreneringen er fra 1998.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget boligen er etablert er skrående.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

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

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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

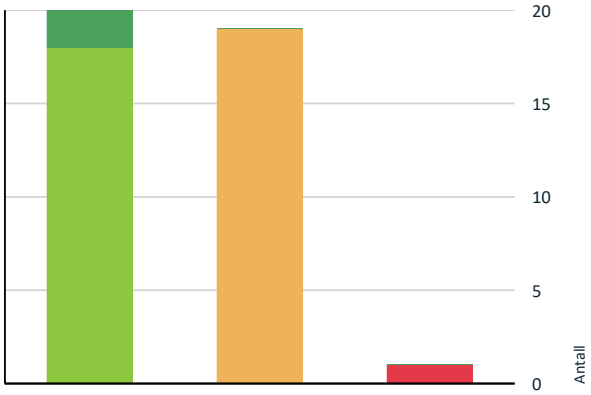
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Utover at det et brygget til en vinterhage i 1. etasje stemmer tegningen overens med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

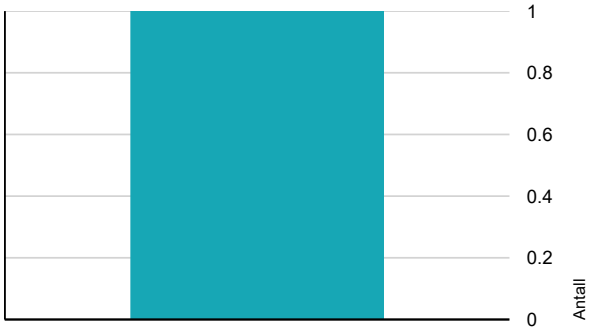
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Hovedterrasse - 1. etasje	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper 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

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1998

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av huntonittTaket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er mosegroing på taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alderspreget tekking
Konsekvens:
Alderspreget tekking gir redusert sikkerhet mot fukt- og vanninntrengning. Risikoen for lekkasjer øker, særlig ved kraftig nedbør, snøsmelting og isdannelse. Dette kan medføre følgeskader på undertak, takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler dersom tiltak ikke gjennomføres. Konsekvensvurderingen er i samsvar med forskriftens krav til vurdering av funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales å:
Gjennomføre nærmere kontroll av taktekningen, inkludert overganger, gjennomføringer og beslag
Vurdere full utskifting av taktekking
Samtidig kontrollere undertak og lufting ved eventuell omtekking
Tiltak bør sees i sammenheng med bygningens alder og fremtidig bruk.

Mose
Konsekvens:
Mose holder på fuktighet, noe som kan føre til frostskader, økt slitasje på takstein og redusert levetid. Over tid kan dette øke risikoen for vanninntrenging dersom stein sprekker eller undertaket svekkes.

Tiltak:
Rengjør taket for mose ved bruk av egnet kost eller høytrykksspyler med lavt trykk. Påfør mosehemmende middel for å redusere ny vekst.



TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av sort lakkert metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.
Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:
Skrap bort løs maling og rust.
Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.
Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens av avviket:
Aldersslitasje kan medføre redusert styrke i trekonstruksjoner, økt risiko for fuktskader og deformasjoner dersom vedlikehold ikke følges opp.

Tiltak som bør iverksettes:
Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser. Utbedring skal vurderes dersom tegn til råte, lekkasje eller deformasjon oppstår.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdører i tre med 2-lags glass..

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rutene i dørene nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 2 Hovedterrasse - 1. etasje

Beskrivelse

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca. 29m2. Deler av terrassen er fornyet i 2022.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold. Dette gjelder den eldste delen av terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Aldersrelatrert forhold.
Konsekvens:
Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:
Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

TG 1 Terrasse - Underetasje

Beskrivelse

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til 29m2.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverket er målt til 92cm.
Balkongen er målt til 7m2.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra tarrasse i 1. Etasje til underetasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 18mm, og 7mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder på pipe
Konsekvens:
Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:
Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Risiko for utvikling av råte, mugg eller biologiske skadegjørere over tid.
Redusert levetid og funksjonsevne dersom fuktforholdene vedvarer.
Mulig behov for tiltak dersom fuktverdien ikke reduseres.

Tiltak:
Utfør kontrollmåling etter en periode for å vurdere om fuktverdien synker.
Vurder årsak til fukt (drenering, lekkasje, kondens) og utbedre ved behov.
Sørg for god ventilasjon og lufting i området.

Estimering er kun satt til undersøkelse

Styret opplyser at dette skal utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte
dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

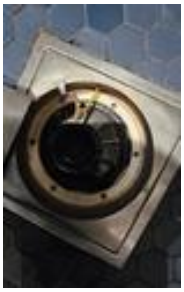
1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med silikon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hull etter tidliger festeordninger
Konsekvens:
Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, soppvekst eller råte. Silikon som fuktsikring er ikke tilstrekkelig som permanent løsning og kan svekkes over tid.

Tiltak:
Utfør nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade på membran.
Vurder lokal utbedring av membran og flis, eller full utskifting av flisområdet.

Det anbefales montering av dusjkabinett.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn. og vannstoppsystem.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:
Aldersrelatert slitasje kan medføre lekkasjer, tilstopping eller brudd over tid. Skader på avløpsledninger kan gi vannskader og kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages tidlig.

Tiltak som bør iverksettes:
Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledninger, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller skade.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken. Øvrig har boligen naturlig ventilasjon med spalter i vinduer.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når en betydelig del av forventet brukstid er oppbrukt, øker sannsynligheten for driftsforstyrrelser, redusert energieffektivitet og behov for hyppigere reparasjoner. Risikoen for plutselig svikt er høyere enn for nyere anlegg, og restlevetiden vurderes som begrenset. Forholdet kan medføre økte drifts og vedlikeholdskostnader over tid

Tiltak:
Videreført og dokumentert service og vedlikehold
Tilstandskontroll av varmepumper, herunder kompressor, kuldemediekrets og styringssystem
Økonomisk og teknisk vurdering av utskifting eller oppgradering på sikt, som del av fremtidig vedlikeholds og investeringsplan

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Alder:
Konsekvens:
Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.
Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.
Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:
Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon.

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1998 Anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er opplyst at det er gjort arbeider vedrørende spoter og varmekaber i underetasjen uten at dette er dokumentert. Deler av arbeidet er gjort av elektrikker, men og i samarbeid med boligens eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1998.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringssystemet er overskredet. For drenering er forventet levetid normalt ca. 30–40 år. Når mer enn 50 % av denne tiden er passert, vurderes det som et aldersrelatert avvik i henhold til NS3600.

Det er målt forhøyede fuktverdier i påført vegg mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder
Konsekvens:
Økt sannsynlighet for fuktinntrengning i kjeller eller konstruksjon under terreng. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst og redusert inneklima, samt behov for omfattende tiltak ved eventuell svikt.

Tiltak:
Ved planlagt ombygging eller graving, bør drenering vurderes for utskifting.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget boligen er etablert er skrående.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens av avviket
Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, økt fuktbelastning og risiko for inntrenging i konstruksjonen. Over tid kan dette gi skader på grunnmur og kjeller, samt økt risiko for mugg og råte.

Tiltak som bør iverksettes:
Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmur i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære oppfylling eller omlegging av masser.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens av avviket
Aldersslitasje gir økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd. Skader på vann- eller avløpsledninger kan medføre vannskader, driftsproblemer og kostbare reparasjoner.

Tiltak som bør iverksettes
Det anbefales tilstandskontroll av ledningene, for eksempel ved trykktesting eller kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller korrosjon.

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.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper 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.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

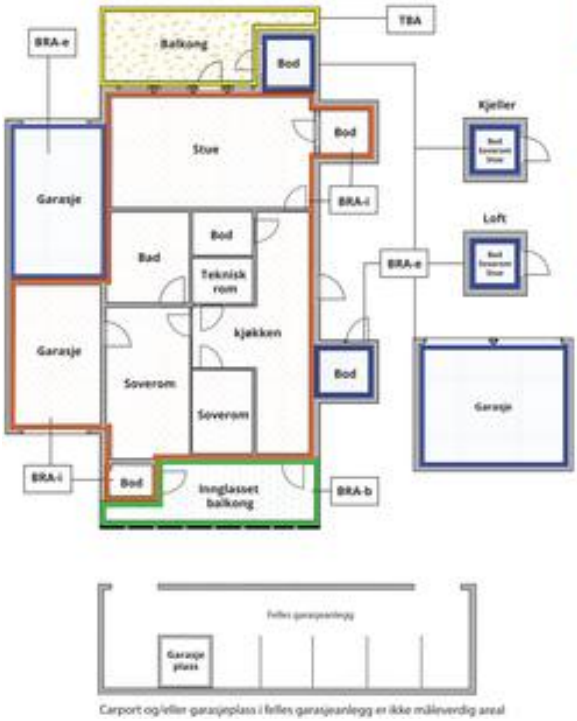
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	111			111	36
Underetasje	66	20		86	28
SUM	**177**	**20**			**64**
SUM BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, vinterhage		
Underetasje	Bad, bod 1, bod 2, soverom, soverom 2, gang	Garasje	

Kommentar

Takhøyde 1. etasje: 2,37m.
Takhøyde undetasje: 2,35m.

Hovedterrassen i 1. etasje er målt til 29m2,
Balkongen i 1. etasje er målt til 7m2.
Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Utover at det et brygget til en vinterhage i 1. etasje stemmer tegningen overens med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Tomannsbolig	165	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Leila Eve Ferguson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	418	459		0	20099.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rognebærlia 28

Hjemmelshaver
Tientjernet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TIENTJERNET BORETTSLAG	958874251			Ferguson Leila Eve, Bråten Øystein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
207

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rognebærlia 28 ligger i et etablert boligområde i Fetsund, innenfor Lillestrøm kommune, med hovedsakelig småhusbebyggelse rundt. Området er plassert på Garderåsen, noe som gir en noe tilbaketrukket beliggenhet fra sentrum, samtidig som daglige servicetilbud i Fetsund er tilgjengelige innen kort kjøreavstand. Det er gangavstand til Garderåsen skole, og nærområdet benyttes blant annet til lek og skolevei for barnefamilier. Kollektivtilbud finnes med bussforbindelser i området og togforbindelse fra Fetsund stasjon, som gir pendlemuligheter mot Lillestrøm og Oslo. Nærliggende skog- og turområder gjør at området også brukes til fritidsaktiviteter gjennom året.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysinger gitt av eier

- Badet i 1. etasje er renovert i 2018.
- Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2023.
- Lagt nye fliser inkludert varmekabler i 2016.
- Byttet til led-spoter i kjøkken, stue, bad og gang i u. etasje og vinterstue i 1. etasje.
- KJøkkenavtrekk har egen kanal, mot tidligere avtrekk delt med kjøkken og bad.
- Det er utført rens av avtrekksanlegg etter 2020.
- Det er montert solskjerming, hvorpå stuen har elektrisk styring. På kjøkkenet er det manuell styring.
- El-bil lader er montert i 2025.
- Varmepumpe er montert i ca. 2014.
- Montert utekran i 2017.
- Skiftet terrasse på fremsiden og skiftet deler på baksiden i 2022.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vedfyring, elektrisk gulvvarme, varmepumpe og elektriske panelovner.

Byggemåte

Bygingen er etablert med grunnmur av betong på den delen som stikker mot terreng.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.
Taket er et saltak tekket med takstein.
Etasjeskiller er av tre.
Vinduer med 2-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	28.04.2026		Fremvist	1	Nei
Godkjente byggetegninger	28.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	28.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	28.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	
2	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øystein Bråten	9578-5995-4-679815	2026-05-01 21:28:46
Leila Eve Ferguson	9578-5998-4-816832	2026-05-01 21:22:53

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. mai 2026

Oppdragsnummer
60-0176/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rognebærlia 28, 1900 FETSUND

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Øystein Bråten, Leila Eve Ferguson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2013

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: 84963757
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 i 1.etasje er pusset opp før nåværende eier overtok i 2013 Bad 2.etasje er pusset opp at fagmenn 2018 - Snekker Knut Houg, City Eektro og Allsidige VVS. Hele baderommet er bygget opp med nytt sluk og membran i gulv og på vegg. Varmekabler i gulv, og montert håndkletørker. Innlagt ny styringsbryter av Flexit avtrekksvifte på loftet - som trekker ut luft fra begge baderom. Egeninnsats - eier lagt gulvfliser selv på bad 2.etasje. Dokumenter i boligmappa.no

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snekker firma Knut Houg / Allsidige VVS, 2018

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snekker Knut Houg, City Elektro, Allsidige VVS. Boligmappa.no

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny hette avtrekk kjøkkenvifte, Sagen og Co, 2022

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: City Elektro ifb med oppussing baderom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fetsund Elektro, 2025.

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke dette

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Borettslaget har ved to anledninger målt verdier, felles for alle boliger i hele borettslaget. Målinger gjort over flere måneder i vinterhalvåret. Verdier i Rognebærlia 28 er godt under grenseverdier. Ytterligere opplysninger kan fås av styret.

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

Eventuell kommentar: Har ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke

---

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)

Ja

Beskriv: Under takst avdekkes fukt bod/lager 1.etasje, i bunnsvill montert rett på yttervegg i betong. Veggen bygget etter gamle byggforskrifter, stenderverk og sviller rett på betong og med dampsperre. Borettslaget bekoster utbedring og oppgradering av vegger omgående.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen skader

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Ja

Beskriv: Svak skjevhet i gulv i stue, over garasje. Årsak en mindre konstruksjonsfeil, borettslaget har ettermontert søyle utvendig mellom grunnen og utspring garasjen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke

---

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

Eventuell kommentar: har ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport april 2026 ifb salg

---

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? Takstrapport fra april 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: Husleie forventes økes med 5% årlig fremover, i tråd med økninger i fellesutgifter. Dagens fellesgjeld (to lån) er nedbetalt i hhv 2028 og 2029.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget har med hjelp av BORI prosjekt bestilt vedlikehold av yttertak høsten 2026. Skal utføres av Ø2B. I borettslagets vedlikeholdsplan så skal alle balkonger vedlikeholdes 2028.

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: 60-0176/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Leila Eve Ferguson	**2026-05-01**	**Øystein Bråten**	**2026-05-01**

Identifikasjon

Leila Eve Ferguson

Identifikasjon

Øystein Bråten

Signicat

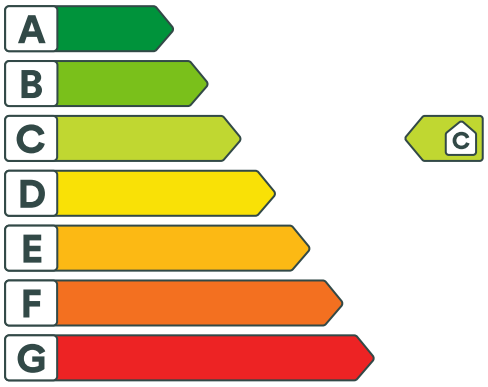
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Rognebærlia 28, 1900 FETSUND	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282267**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12413866**
Gårdsnummer **418**	Bruksnummer **459**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1998**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **151,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **141,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **152,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 394 kWh**



Rognebærlia 28, 1900 FETSUND

Detaljering

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



Rognebærlia 28, 1900 FETSUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

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

VEDTEKTER
for
Tientjernet borettslag

Tientjernet borettslag har org.nr.958 874 251 og er tilknyttet BORI (Boligbyggelaget Romerike). Tientjernet borettslags vedtekter er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.01.1990, sist endret den 26.04.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tientjernet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

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

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler. Styret vil sørge for at alle nyinnflyttede mottar dette, og vil dessuten jevnlig distribuere det til alle husstander i borettslaget.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Det er tillatt å holde husdyr, dersom dyreholdet ikke er til vesentlig sjenanse for de andre brukerne av eiendommen. Hunden skal holdes i bånd på borettslagets område.

(6) Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller gjennomføringer i yttervegger eller tak uten skriftlig godkjenning fra styret. Dette gjelder også installering av varmepumper, ventilasjonsanlegg, sentralstøvsuger etc. Varmepumper og tilsvarende må ha korrekt oppsamling av vann for å unngå vannskader og andre ulemper. Det er heller ikke tillatt å sette opp private antenner eller reklameskilt og lignende på husene.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Rengjøring av vifte i ventilasjonsaggregat og fettfilter/fettfanger i avtrekksviften. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikehold/ombygging skal gjennomføres iht bygningslovens bestemmelser.

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

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

(4) Andelseier plikter å klippe gress på «egen» hageflekk gjennom hele sommerhalvåret. Busker og trær må stelles, og nødvendig beskjæring utføres. Det skal ryddes og holdes i orden rundt egen parkeringsplass. Inngangsparti, veranda eller terrasseplatting skal ikke fungere som lagringsplass, og det er viktig at det holdes ryddig rundt husene for bedre trivsel og for å forebygge bygningsskader. Grønske og skitt vaskes vekk ved behov fra rekkverk og inngangsparti, og fra veggflater som kan nås fra bakkeplan.

(5) Terrasseplattinger, verandaer og plattinger ved inngangsparti må vaskes hvert år, og deretter oljes og beises ved behov (intervall 1-3 år). Det må ikke legges tepper her.

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

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å informere styret skriftlig, helst med dokumentasjon.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører 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) Borettslaget plikter å sørge for at det blir klippet gress på lekeplass/ballplass gjennom sommerhalvåret. Borettslaget innkaller til dugnad hver vår eller etter behov. Borettslaget støtter seg til fagfolk, har befaringer og innhenter råd til borettslagets beste. Styret skal jevnlig informere om nødvendig vedlikehold og gi ut informasjonsskriv om dette.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre styremedlemmer og 1 varamedlem.

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

(3) Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet

være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Endringslogg

26.04.2017: Nytt pkt 4.1 (6), 8.1 (1) endret. Vedtekter publisert.

23.11.2016: Diverse endringer, ikke publisert.

07.04.2010: Diverse endringer. Vedtekter publisert.

HUSORDENSREGLER FOR
Tientjernet Borettslag

Leieboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, fremleietakere, eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten.

- ***Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene*** -

1. Det er enhver andelseiers plikt å sørge for ro og orden i leilighetene og for at andelseiers husstand, fremleietakere og alle andre som gis adgang til boligen eller gården for øvrig, ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for naboer og andre beboere. Oppussing som skaper støy skal ikke foregå til tider som skaper ubehag for andre andelseiere. Bruk av støyende utendørsredskaper skal ikke skje etter kl 18 lørdag, og før kl 12 søndager og helligdager.

2. Det skal være ro i leilighetene fra klokken 23.00 til 07.00. I denne tiden må det ikke spilles høy musikk, holdes støyende selskap etc. uten ved spesielle anledninger, skal innehaverne av de tilstøtende leilighetene varsles på forhånd. Eventuelle klager på sjenerende støy må rettes til vedkommende andelseier, hvis dette ikke er mulig eller ønskelig, skal klagen rettes ***skriftlig*** til styret.

3. Andelseier/fremleietaker plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler innrapporteres til styret. Man plikter til enhver tid å følge ordensregler og styrets henstillinger.

4. Andelseieren er ansvarlig for enhver skade på leiligheten/ eiendommen, forårsaket av såvel andelseier selv, som andre personer som er i leiligheten, kommer til den eller forlater den. Blir ruter knust, påligger det andelseieren straks å besørge nytt glass, uansett skadens årsak. Andelseier plikter å utføre lettere vedlikehold selv, jfr.: ***"Brukerveiledning for beboere i Tientjernet Borettslag, Garderåsen, Fetsund"***, og for eksempel beising, stell av hage, rengjøring av ventilasjonsanlegg og lignende etter evt. pålegg fra styret.

5. Avfall/papir må kastes i avfallsdunk/papircontainer, og ikke settes ute. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlige for å få fjernet. Det er andelseiers plikt å holde det ryddig rundt leiligheten.
Det skal ikke ristes tepper etc. fra balkong i 2.etg. i 4-mannsboligene.
Det er tillatt å riste tepper etc. fra inngangspartiet i 4-mannsboligene.

6. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller reklameskilt og lignende på husene, uten etter godkjent søknad til styret.

7. Fremleiesøknad må forelegges styret. Fremleie gjelder kun 1-ett-år ad gangen. Fremleie utover evt. 2 år vil ikke bli godkjent, da leilighetene er forbeholdt andelseierne. Andelseier har fullt ansvar ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper borettslaget eller naboer måtte få på grunn av fremleie.

8. Parkering er kun tillatt:
- På egen merket P-plass iflg. skilting.
- På gjesteparkeringsplasser iflg. skilting (kun for gjester).

9. Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hunder skal holdes i bånd inne på borettslagets område.
Eier av hund, katt eller lignende skal fjerne ekskrementer fra borettslagets område omgående. Det oppfordres til å prøve "å lufte" utenfor borettslagets område.

10. Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

11. Gjentatte, grove overtredelser av disse regler gir styret rett til å få vedkommende fjernet som andelseier.

12. Alle klager andelseier ikke ønsker å rette direkte til annen andelseier, må evt. rettes skriftlig til styret. Eventuelle konflikter i borettslaget skal behandles i henhold til vedlagte "Fremgangsmåte ved konflikter i Tientjernet borettslag"

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Tientjernet Borettslag avholdes tirsdag 21.04.2026.
Tid: 18:00, sted: Garderåsen Skole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE 2025

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Fetsund, 23.mars 2026

Styret i Tientjernet Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING I TIENTJERNET BORETTSLAG 21.04.2026

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Styrets godtgjørelse fastsettes til 150 000,-

Det gis ingen øvrig godtgjørelse.

5. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet noe forslag i år.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Styreleder er på valg i år.

- Nåværende styreleder er Hassan Ali, Rognebærlia nr 23 har vært i styret i 4 år, foreslås for 1 år til.

B) Valg av 1 styremedlem for 1 år.

- Som varamedlem i Styret for 1 år foreslås Øystein Bråten, Rognebærlia nr 28 som styremedlem for 1 år til.

C) Valg av 1 varamedlem for 1 år.

- Som varamedlem i Styret for 1 år foreslås Marianne Endersen, Rognebærlia nr 57.

D) Valg av 2 medlem til valgkomitéen for 1 år.

Som valgkomite 2026/2027 foreslås:

- Gurbax Kaur Skogli
- Børge Hilden

E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling 2027.

- Som delegat foreslås styreleder.
- Som varadelegat foreslås et av styremedlemmene som bestemt av styreleder.

Tientjernets Borettslag
STYRETS ÅRSBERETNING 2025

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Hassan Ali	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Ann-Kristin Sårheim	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Hege Moira Bratli	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	: Per Erik Fallet	(valgt for 2 år i 2025)

Varamedlemmer til styret:

	: Øystein Bråten	(valgt for 1 år i 2025)

Valgkomite	: Gurbax Skogli	(valgt for 1 år i 2025)
	: Børge Hilden	(valgt for 1 år i 2025)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2026:
: Hassan Ali som delegat
: Ann-Kristin Sårheim som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Tientjernet Borettslag ble stiftet 24.01.1990 og har organisasjonsnummer 958 874 251.

Borettslaget består av 40 andelsboliger, fordelt på 16 bygninger med adresse Rognebærlia 16-59. I tillegg har borettslaget en brakke som brukes som lager.

Eiendommen har gnr 18 bnr 459 i Lillestrøm kommune.

Styret kan nås på epost styret@tientjernet.no. Borettslaget har også egne nettsider, www.tientjernet.no. Her finnes også oversikt over styremedlemmer.

Postadresse:
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresser:
Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

- *EHF faktura (PDF/TIFF):* 958874251

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 958874251@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
427 Tientjernet BRL, 958874251
Postboks 2719
7439 Trondheim

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL

C Styret består av både kvinner og menn. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i borettslaget.

D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder lekeplasser.

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern AS for årlig kontroll boligene med tanke på brannsikkerhet. Norsk Brannverns representanter informerer og svarer på spørsmål fra beboere under kontrollene. Styret oppfordrer alle til å teste sin røykvarsler jevnlig.

Borettslaget bruker digital løsning fra BORI som sikrer at gjeldende regelverk og internkontrollen kan følges opp på en god måte. HMS-systemet gir oversikt over hvilke lover og regler som til enhver tid gjelder og gjør det mulig for oss å fordele oppgaver utover året på en formålstjenlig måte.

Vedlikeholdsplan (VLP)
Styret har inngått en avtale med BORI om en elektronisk vedlikeholdsplan. BORI har vært på befaring av bygningsmassen og utarbeidet en tilstandsvurdering. På bakgrunn av dette er det sammen med styret satt opp en vedlikeholdsplan som vil bli oppdatert annethvert år. Dette gir borettslaget en større forutsigbarhet når det gjelder å planlegge både arbeid og kostnader de kommende årene. I tillegg vil det sikre kontinuitet i arbeidet for kommende styrer da alt som omhandler vedlikehold samles på ett sted.

4. STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet rutinesaker, slik som:

- Budsjettering
- Oppfølging av eksisterende avtaler
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Diverse henvendelser fra beboere
- Forsikringsskader
- Godkjenning av nye eiere
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Distribuert infoskriv til beboere
- Det årlige HMS-rundskrivet med sjekkliste ble distribuert til beboere

Styret har behandlet ekstraordinære saker, slik som:

Ny avtale med Telia
Styret inngikk en ny TV- og internettavtale med Telia i september 2025. Avtalen gjelder i fem år og sikrer fortsatt stabil leveranse av både internett og TV-tjenester til alle beboere.

Radonmåling:
Vinteren 2024–2025 ble det gjennomført radonmålinger i alle boliger. Resultatene viste forhøyede radonverdier i enkelte enheter. To firma ble hentet inn for befaring, og Radonmannen ble valgt som leverandør. Radonsug ble installert i de berørte boligene høsten 2025.
Etter installasjonen ble det gjennomført nye radonmålinger i vinteren 2025-2026, som viste at radonnivåene nå er redusert og ligger innenfor grenseverdiene. Dette er et positivt resultat av de tiltakene som ble iverksatt.

Mat avfallskontainere:
Lillestrøm kommune har nå levert to matavfallskontainere som vi har ventet lenge på.

Kontroll på Lekeplassen:
I 2025 ble det utført service på lekeplassen av Klubben AS. Lekeplassen ble vurdert som trygg og i god stand.
For å oppfylle HMS-krav har styret også montert et informasjonsskilt med teksten:
«Lekeplassen tilhører Tientjernet borettslag. Epost: styret@tientjernet.no».

Borettslaget forsikring
Forsikringen til borettslaget vil legges ut på anbud via Bori/Søderberg & Partners i løpet av sommeren 2026. Vi avventer tilbakemelding på anbudsprosessen.

Økonomi og kommende vedlikehold
Styret har plassert borettslagets egenkapital på rentekonto til 4,7% rente, noe som gir oss drøyt 17000 NOK i månedlig renteinntekt.
Styret har gjennomgått budsjett og regnskap for å vurdere kommende kostnader. Det presiseres at økte kommunale avgifter, generell prisstigning, samt forestående større vedlikeholds arbeider vil føre til økning av felleskostnadene de kommende årene. Styret arbeider med Bori for å finne gode økonomiske løsninger. Beboerne vil bli informert i god tid.
I Borettslagets elektroniske vedlikeholdsplan fra Bori er følgende større tiltak planlagt for 2028/2029:

- Utskifting av balkonger
- Utvendig overflatebehandling av kledning, vinduer, balkongdører og treverk

Styret har løpende dialog med Bori om tidslinje og finansielle løsninger.

Dugnad skal avholdes i mai 2026.
Styret inviterte til dugnad den 5.mai 2026. Styret skal sende en gjøremålsliste til alle beboerne senest 1 uke før dugnaden.

Fremtidige aktiviteter:
For å sikre god levetid på takene er takrens lagt inn i budsjettet for 2026. Samtidig har flere beboere meldt inn bilder som viser mulig fuktinntrenging på loft, samt enkelte glipper i taket.
Styret prioriterer å få disse forholdene utbedret før takrens gjennomføres. Bori Utbygging er kontaktet for å vurdere løsninger og videre fremgangsmåte.

Skadedyrbekjempelse
Avtalen med PELIAS Norsk Skadedyrkontroll videreføres. Kontroller tilsier at det sesongvis er stor trafikk på flere åtestasjoner.

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

Godkjent av Styret, den 08. april 2026.

INFORMASJON OM TIENTJERNET BORETTSLAG

Tientjernet Borettslag ble stiftet 24.01.1990 og har organisasjonsnummer 958 874 251. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Borettslagets styre kan kontaktes på e-post styret@tientjernet.no
Mer informasjon finnes på www.tientjernet.no

Vedtekter/regler
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget, disse er tilgjengelig på www.tientjernet.no

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.
Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder lekeplasser.

Borettslaget har ingen ansatte.

Bruksoverlating (utleie mm)
Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Kortvarig fremleie av boligen er tillatt innenfor gitte rammer, se for eksempel «Burettslaglova §5-4». Informer ditt forsikringsselskap om at du leier ut boligen og sørg for at din innboforsikring dekker eventuelle følgeskader.

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

Kabel-TV og bredbånd
Tjenesten(e) leveres av Telia (tidligere GET), telefon 924 05 050. Se www.telia.no for mer informasjon. Ved eierskifte skal tidligere eier returnere utstyret sitt til Telia, og ny eier kontakter Telia for å få utlevert utstyr. Borettslaget har en fleksibel avtale med Telia, hvor beboer selv kan velge mellom ulike abonnementer på TV og/eller internett. Avtalen gir også beboer tilgang til TV gjennom Telias app «Telia Play» og på internett.

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

Forsikringer
Felleskostnader
Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr. 84963757.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.
«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.
Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Gjensidige benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 91503100 benyttes. Styret må informeres ved meldt skade på borettslagets polisenummer.

Rør og slanger som lekker er beboers ansvar. Det er også beboers ansvar ved lekkasjer eller problemer med kraner etc som ikke er fagmessig utført.

Forkjøpsrett
Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum. BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
Borettslaget har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall 30.06 og 30.12 og minste-beløp er 50 000,- pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst èn måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt fellesgjeld justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

BankID Qualified Signing
Fallet, Per Erik
2026-04-07
BankID Qualified Signing
Sårheim, Ann-Kristin
2026-04-07
BankID Qualified Signing
Ali, Hassan
2026-04-08
BankID Qualified Signing
Bratli, Hege Moira
2026-04-08

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Tientjernet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 744 900	3 758 291	3 775 493	3 738 495
Nedskrivning IN-gjeld	12	212 237	190 518	0	0
Sum driftsinntekter		**3 957 137**	**3 948 809**	**3 775 493**	**3 738 495**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	171 150	171 150	171 150	171 150
Konsulenttjenester	3	183 421	217 521	200 872	195 309
Kontingenter	4	16 322	16 322	16 322	17 000
Rep og vedlikehold	5	345 682	375 828	368 996	853 998
Forsikringer		278 212	240 969	264 899	305 835
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	500 356	687 459	1 183 998	923 000
Energi og fyring		6 290	6 158	6 000	6 999
Kabel-TV og telefoni		286 825	288 360	303 000	254 000
Driftskostnader	7	56 110	81 593	86 000	87 000
Leiekostnader		475	0	0	0
Andre driftskostnader	8	57 269	48 939	53 996	69 998
Sum driftskostnader		**1 902 112**	**2 134 298**	**2 655 233**	**2 884 289**
Driftsresultat før finansposter		**2 055 025**	**1 814 511**	**1 120 260**	**854 206**
Finansielle poster					
Finansinntekt		89 010	22 260	0	0
Finanskostnad		179 903	222 742	206 633	132 000
Sum finansposter		**-90 892**	**-200 482**	**-206 633**	**-132 000**
Årsresultat		**1 964 133**	**1 614 029**	**913 627**	**722 206**
Overført til annen egenkapital	11	1 964 133	1 614 029	0	0
Sum disponering		**1 964 133**	**1 614 029**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Tientjernet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	36 988 201	36 988 201
Tomt	9, 14	1 910 337	1 910 337
Sum varige driftsmidler		38 898 538	38 898 538
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**38 898 538**	**38 898 538**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		606 444	1 269 236
Kundefordringer		6 877	20 943
Sum fordringer		613 321	1 290 179
Bankinnskudd, kasse o.l.		4 694 514	2 818 695
Sum omløpsmidler		**5 307 835**	**4 108 874**
SUM EIENDELER		**44 206 373**	**43 007 412**

Balanse 31.12.2025

Tientjernet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	4 000	4 000
Annen egenkapital	11	25 580 475	23 616 341
Sum egenkapital		**25 584 475**	**23 620 341**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	3 083 334	4 015 142
IN-Gjeld	12, 14	915 287	1 033 345
Borettsinnskudd	13, 14	14 056 000	14 056 000
Sum langsiktig gjeld		18 054 621	19 104 488
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		566 331	282 490
Annen kortsiktig gjeld	15	946	93
Sum kortsiktig gjeld		567 277	282 583
Sum gjeld		**18 621 899**	**19 387 071**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**44 206 373**	**43 007 412**

Tientjernet Borettslag

Hassan Ali
Styrets leder

Hege Moira Bratli
Styremedlem

Ann-Kristin Sårheim
Styremedlem

Per Erik Fallet
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3205.418.459, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	2 726 520	2 726 520	2 726 496	2 726 496
Andel renter IN	147 504	176 922	175 053	110 000
Andel avdrag IN	709 104	691 479	712 313	741 000
Andel renter særfordelt lån	31 620	40 196	31 578	22 000
Andel avdrag særfordelt lån	130 152	123 174	130 053	138 999
Sum felleskostnader	**3 744 900**	**3 758 291**	**3 775 493**	**3 738 495**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150	21 150	21 150
Sum lønnskostnader	**171 150**	**171 150**	**171 150**	**171 150**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025.
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styre mat kr. 1 844 og gave kr. 800, ref. note 8.

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 125	5 000	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar	110 873	105 795	110 873	115 310
Andre forvaltningstjenester	14 698	14 025	12 000	12 999
Teknisk bistand	31 954	70 961	50 000	50 000
HMS	20 771	21 740	21 999	10 000
Sum konsulenttjenester	**183 421**	**217 521**	**200 872**	**195 309**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	2 322	2 322	2 322	3 000
Kontingent BORI	14 000	14 000	14 000	14 000
Sum kontingenter	**16 322**	**16 322**	**16 322**	**17 000**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	213 973	288 733	6 000	200 000
Vedlikehold VVS	73 498	7 604	8 000	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	22 094	36 670	18 999	30 000
Vedlikehold ventilasjon	0	2 693	0	0
Vedlikehold brannsikring	23 365	35 233	36 999	39 000
Dugnadskostnader	752	499	999	999
Egenandel forsikringsskader	12 000	4 396	0	24 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	297 999	550 000
Sum vedlikeholdskostnader	**345 682**	**375 828**	**368 996**	**853 998**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	735 348	650 638	1 128 999	920 000
Eiendomsskatt	-234 992	36 821	54 999	3 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**500 356**	**687 459**	**1 183 998**	**923 000**

Lillestrøm kommune tilbakebetalte for mye innbetalt eiendomsskatt for perioden 2021-2024 ihht dom i Nedre Romerike tingrett. Bokført som kostnadsreduksjon

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Snøbrøyting/strøing/feiing	31 375	58 500	62 000	60 000
Gressklipping	24 735	23 093	24 000	27 000
Sum driftskostnader	**56 110**	**81 593**	**86 000**	**87 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	29 116	31 348	35 000	30 999
Søppeltømming/container	7 652	5 850	6 999	8 000
Verktøy og redskaper	2 140	0	0	0
Inventar	0	349	999	0
Nøkler, låser og skilt	597	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	120	999	5 000
Kontorrekvisita	1 109	1 307	2 000	2 000
Lisenser/software	1 909	1 909	3 000	3 000
Kostnader tillitsvalgte	1 844	2 698	2 000	3 000
Generalforsamling/årsmøte	6 645	0	0	9 999
Velferdskostnader	2 495	2 171	999	5 000
Porto	292	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	800	780	0	0
Øredifferanser	0	7	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**57 269**	**48 939**	**53 996**	**69 998**

Note 9 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	36 988 201	1 910 337
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 988 201	1 910 337
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	36 988 201	1 910 337
Anskaffelsesår	1998	1998

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 000 fordelt på 40 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	23 616 341	22 002 313
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 964 133	1 614 029
Sum opptjent egenkapital 31.12	25 580 475	23 616 341
Annen egenkapital 31.12	25 580 475	23 616 341

Note 12 Pantelån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA	Husbanken
Lånenummer	96660155721	11433042 6
Opptaksår	2022	1999
Rentesats	5,55	4,30
Beregnet innfridd	**13.01.2029**	**30.06.2029**
Opprinnelig lånebeløp	850 000	26 150 000
Nedbetalt tidligere	279 492	22 705 366
Nedbetalt i år	130 143	707 487
Innbetalt IN i perioden	0	94 179
Lånesaldo 31.12	**440 366**	**2 642 968**
Saldo 5 år frem i tid	0	0
Andelssaldo restansvar 01.01	0	1 033 345
Innbetalt IN i perioden	0	94 179
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0	-212 237
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**	**915 287**
Sum pantegjeld lån	**440 366**	**3 558 256**

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

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

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	18 054 621	19 104 488
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 898 538	38 898 538
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	46 416 000	46 416 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	66	93
Andre påløpte kostnader	881	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**946**	**93**

Note 16 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**3 826 291**	**3 210 158**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 964 133	1 614 029
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-837 630	-807 377
Nedskriving IN-gjeld	-212 237	-190 518
B. Årets endring i disponible midler	914 267	616 133
C. Disponible midler 31.12	**4 740 557**	**3 826 291**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 307 835	4 108 874
- Kortsiktig gjeld	567 277	282 583
= Disponible midler 31.12	**4 740 557**	**3 826 291**

Til generalforsamlingen i Tientjernet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tientjernet Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 964 133. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Verifisert av SIGNICAT 09.04.2026

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 9. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
09.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

09.04.2026 18:37:34

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Tientjernet Borettslag avholdt 21.04.2026 kl. 18:00, sted: Garderåsen Skole

Møtet ble åpnet av: Marcus Richardsen

Fra forretningsfører fra BORI var Marcus Richardsen tilstede.

Den oppsatte saksliste ble referert.

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
Valgt ble: Marcus Richardsen

B) Opptak av navnefortegnelse
Tilstede fra andelseierne: 16 stemmeberettigede og 0 fullmakt.

C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
Aud Berit Amundgård ble valgt til sekretær.
Marie Therese Tonning Wulff og Øystein Bråten til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne lovlig satt.
Vedtak: Enstemming vedtatt

SAK 2 ÅRSMELDING FOR 2025

Krav om årsberetning/melding bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått. Årsmeldingen vedlegges, og tas til etterretning.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Årsregnskap for 2025
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Forslag: 150.000,-

Vedtak: Enstemmig vedtatt

SAK 5 **INNKOMNE FORSLAG**

Ingen

SAK 6 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 1 år
Valgt ble: Hassan Ali

B) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
Valgt ble: Marianne Endresen

C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
Valgt ble: Marie Therese Tonning Wulff

D) Valg av 2 medlemmer av valgkomite for 1 år
Valgt ble: Gurbax Skogli og Børge Hilden

E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

Valgt ble:	Hassan Ali	delegat
	Per Erik fallet	varadelegat

Protokollen undertegnes av:

Møteleder valgt av generalforsamlingen Marcus Richardsen /S/	Sekretær valgt av generalforsamlingen Aud Berit Amundgård /S/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen Øystein Bråten /S/	Protokollvitne valgt av generalforsamlingen Marie Therese Tonning Wulff /S/

Kommune
FET KOMMUNE,

1900 Fetsund.

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Skjeseth og Solvang
Arkitekter A/S,
2000 Lillestrøm.

Byggherre (navn, adresse)
Fet BBL v/ Romerike BBL,
Børtergt. 2,
2000 Lillestrøm.

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rognebærlia 28 og 30, 1900 Fetsund.	18	459		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
23.05.96.	Nybygg	2- mannsbolig.

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Det faste utvalg for plansaker.	09.12.96.	R229/96.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jf. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 93.

Merknader

R 28 Bygnr. 12413866

R30 Bygnr. 12418922

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Fetsund,	K. Hauge.
Dato: 27.01.99	Knut Hauge, avd.ing.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Byggmester Stein Larsen,	Postboks 32, 2006 Løvenstad.
X andre	Brann-og feiermester.	

K-blankett 5139E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Harald Høydal
Rognebørlia 28
1900 Fetsund

Deres ref.:/deres dato:	Vår ref.:	Arkivkode:	Dato:
/20.04.07	2007/1364/KNHA	18/459	06.06.2007

Melding om tiltak- tilbygg til tomannsbolig på gnr. 18 bnr.459- Harald Høydal, Rognebørlia 28.

Saken gjelder:
Vi viser til Deres melding mottatt 20.04.07 og naboavtale mottatt 23.05.07. Det meldes om tilbygg av vinterhage på 10m2. Borettslaget har godkjent tilbygget 18.04.07.

Det foreligger ikke merknader til meldingen.

Saken er behandlet av:
Enheten Samfunn og næring ved undertegnede i medhold av plan- og bygningslovgivningen, Fet kommunes forskrift om styring av bygge- og anleggsavfall, samt kommunens delegeringsbestemmelser.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omhandles av reguleringsplan for Garderåsen III – felt 1 A og B.

Vedtak:
Meldingen godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 86 a.
Saksbehandlingsgebyret på kr. 2.438,- må innbetales.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 3 måneder. Det vises til plan- og bygningsloven § 86 a.

Klagerett:
Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser. Tillatelsen kan derfor påklages av sakens parter eller av andre med rettslig klageinteresse til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, se vedlagte skjema om rett til å klage over forvaltningsvedtak. <Protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen med kopi av dette vedtaket.> En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Saksbehandlingsgebyr:
Ifølge gebyrregulativ for arbeider etter plan- og bygningsloven og gebyrregulativ for behandling av avfallsplaner i Fet kommune plikter den som får utført tjenester etter regulativene å betale saksbehandlingsgebyrer til kommunen. Gebyrene for Samfunn og nærings behandling av denne saken fremgår av fakturagrunnlaget, som er vedlagt dette brevet. Faktura for gebyrene vil bli ettersendt til tiltakshaver, som er ansvarlig for gebyrbetalingen. Gebyrene forfaller til betaling 30 dager etter fakturadato.

Andre opplysninger:

Varsling av andre berørte myndigheter (E-verk, vannverk, avløpsverk, televerk, kabelselskap m.v.) for eventuell lednings- og/eller kabelpåvisning er tiltakshaver ansvar.

Samfunn og næring

Ottar Slagtern
Enhetsleder.

Knut Hauge
Avd.ing.

Vedlegg : Godkjent melding med dokumenter.
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak
Kopi av gebyrgrunnlaget.

FET KOMMUNE
Kart og byggesak

ARKIVKOPI

Harald Høydal
Rognebærlia 28
1900 FETSUND

Arkiv:	Deres ref.	Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)	Dato
Gnr/Bnr 18/459		2004/001625 - 2	23.09.2004

TILLATELSE TIL PÅ-/TILBYGG TIL TOMANNSBOLIG PÅ GNR. 18, BNR. 459, ROGNEBÆRLIA 28 - TILTAKSHAVER: HARALD HØYDAL

Saken gjelder:
Melding fra Harald Høydal datert 12.09.04 om på-/tilbygg ti tomannsbolig på ovennevnte eiendom.

Det er av Kart og byggesak gitt rammetillatelse for omsøkte tiltak ved skriv datert 12.03.04

Saken er behandlet av:
Tjenesteenhet Kart og byggesak ved undertegnede i medhold av plan- og bygningslovgivningen, Fet kommunes forskrift om styring av bygge- og anleggsavfall, samt kommunens delegeringsbestemmelser.

Gjeldende plangrunnlag:
Rognebærlia 28 ligger innenfor byggeområdet i reguleringsplanen "Garderåsen III" felt L1 B.

Vedtak:
Meldingen godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 86 a.

Tiltaket tillates igangsatt i henhold til dette vedtaket så snart byggesaksgebyret på kr 3750,00 er innbetalt til kommunen. Det vises til kommunens gebyrregulativ for bygge- og anleggssaker. Faktura for gebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver, som er ansvarlig for gebyrbetalingen.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 3 måneder. Det vises til plan- og bygningsloven § 86 a.

Vend

Postadr: Postboks 100, 1901 Fetsund
Kontoradr.: Rådhuset, Kirkevn. 85
Sentralbord: 63 88 61 00
Telefax: 63 88 44 05
Epost: firmapost@fet.kommune.no
Internet: http://www.fet.kommune.no

Helsestasjonen
Gamle Fetveien 13, 2.etg.
Telefon: 63 88 77 80
Telefax: 63 88 77 99

Bankgiro: 1621.07.50219
Bankgiro Skatt: 7855.05.02274
Org. nr.: 964 949 115

Klagerett:
Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser. Tillatelsen kan derfor påklages av sakens parter eller av andre med rettslig klageinteresse til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, se vedlagte skjema om rett til å klage over forvaltningsvedtak. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Andre opplysninger:
På-/tilbygget er gitt bygningsnummer 12413866 1 i GAB-registeret, som er landets offisielle register for Grunneiendommer, Adresser og Bygninger, se vedlagte kopi av meldingsskjemaet for tiltaket til GAB-systemet.

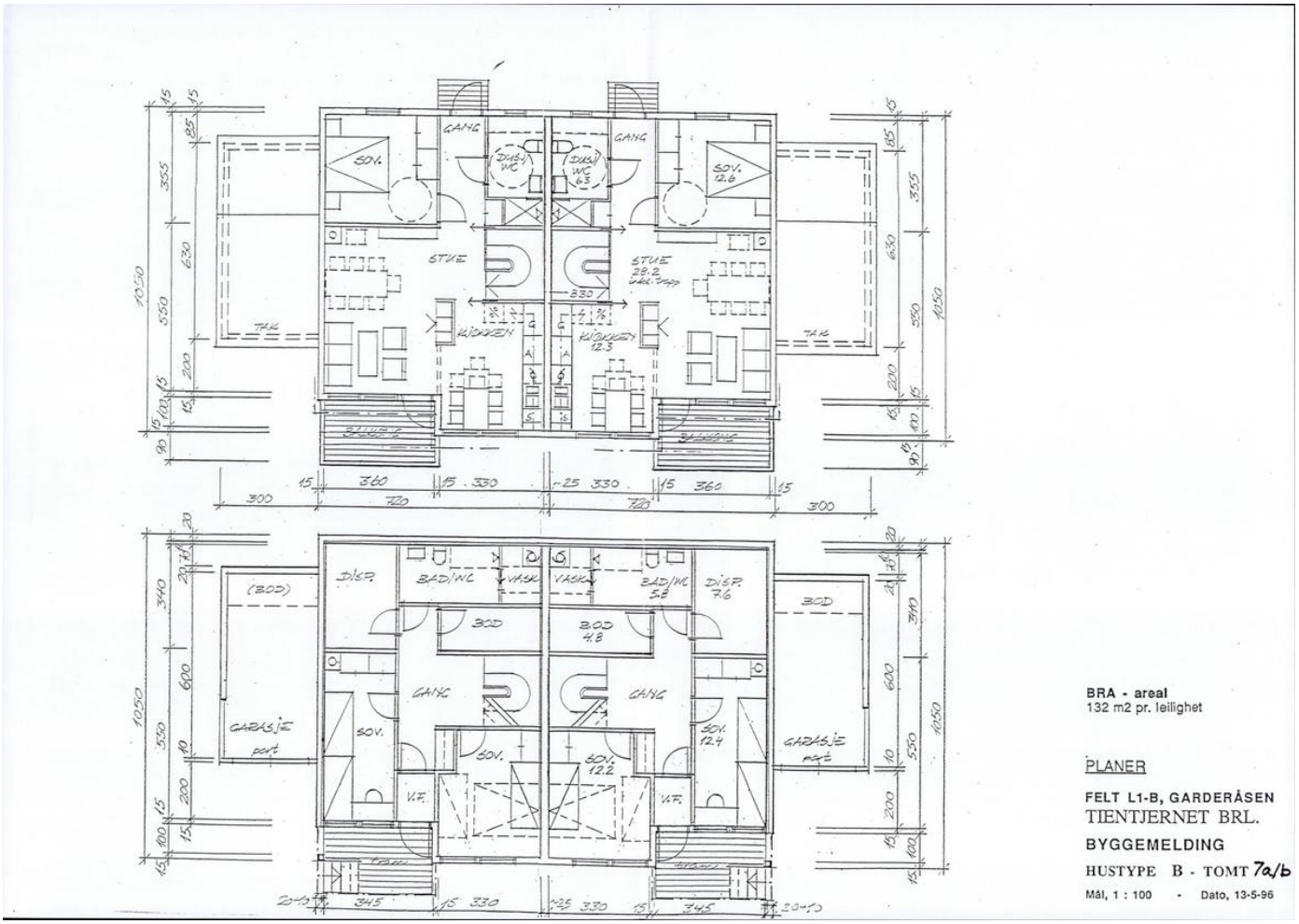
Varsling av andre berørte myndigheter (E-verk, vannverk, avløpsverk, televerk, kabelselskap m.v.) for eventuell lednings- og/eller kabelpåvisning er tiltakshavers ansvar.

Kart og byggesak

Arne Felumb
enhetsleder

Odd Arild Riise
Kart og Byggesaksbehandler

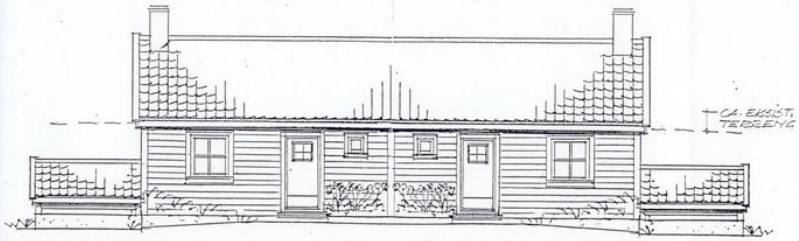
Vedlegg:
Fakturagrunnlag for byggesaksgebyret.
Meldingsskjema for tiltaket til GAB-systemet.
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.



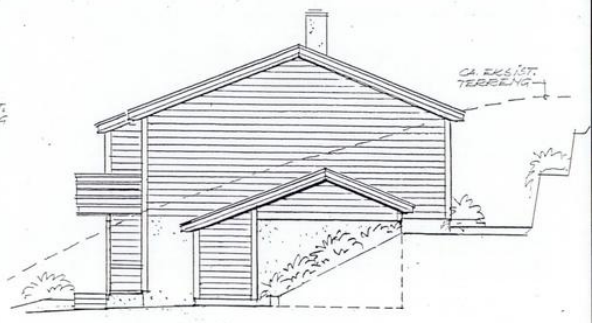
BRA - areal
132 m2 pr. leilighet

PLANER

FELT L1-B, GARDERÅSEN
TIENTJERNET BRL.
BYGGEMELDING
HUSTYPE B - TOMT 7a/b
Mål, 1 : 100 - Dato, 13-5-96



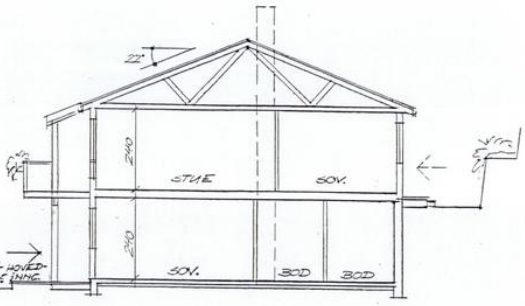
FASADE NORD/ØST



GAVLFASADE



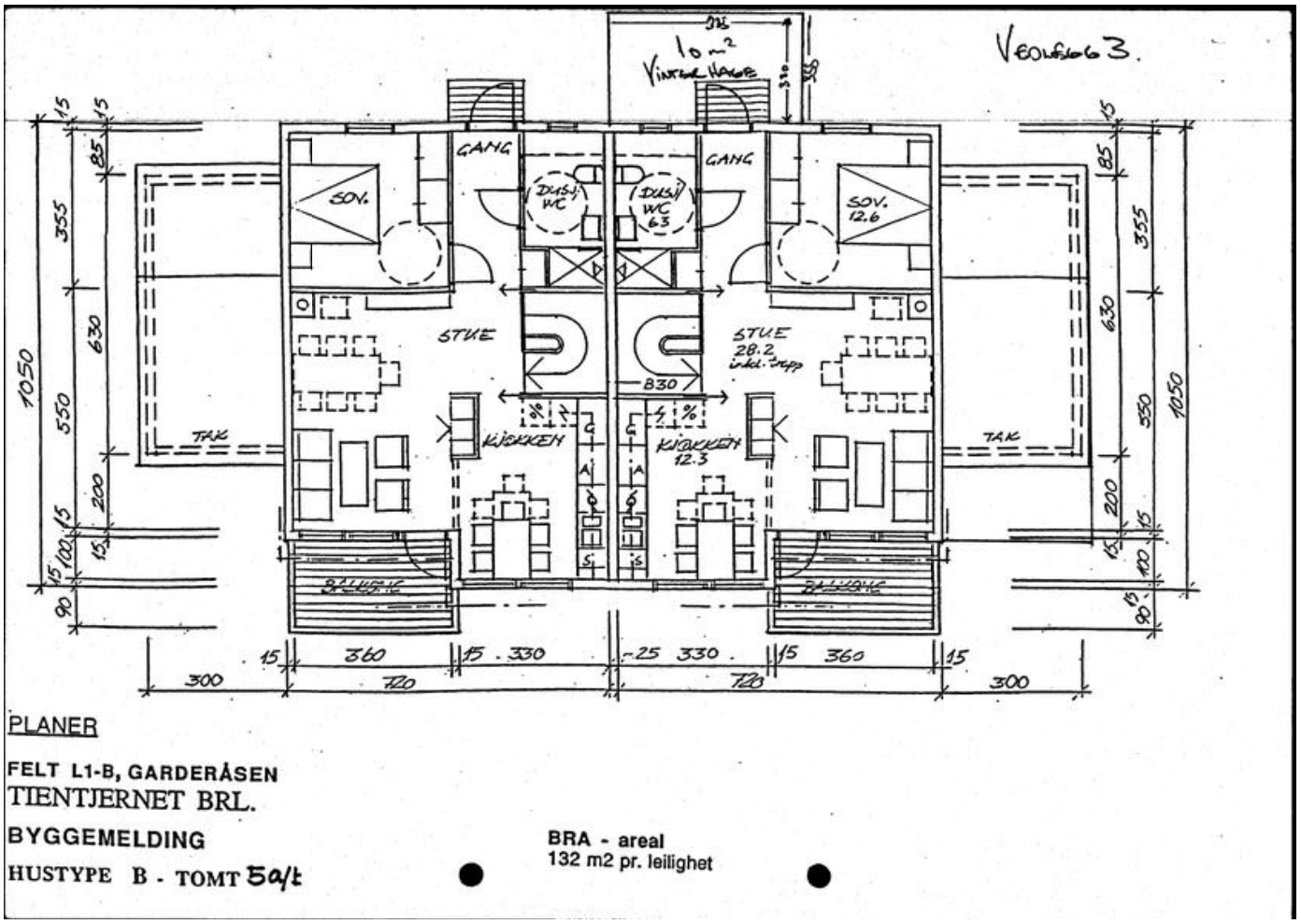
FASADE SYD/VEST

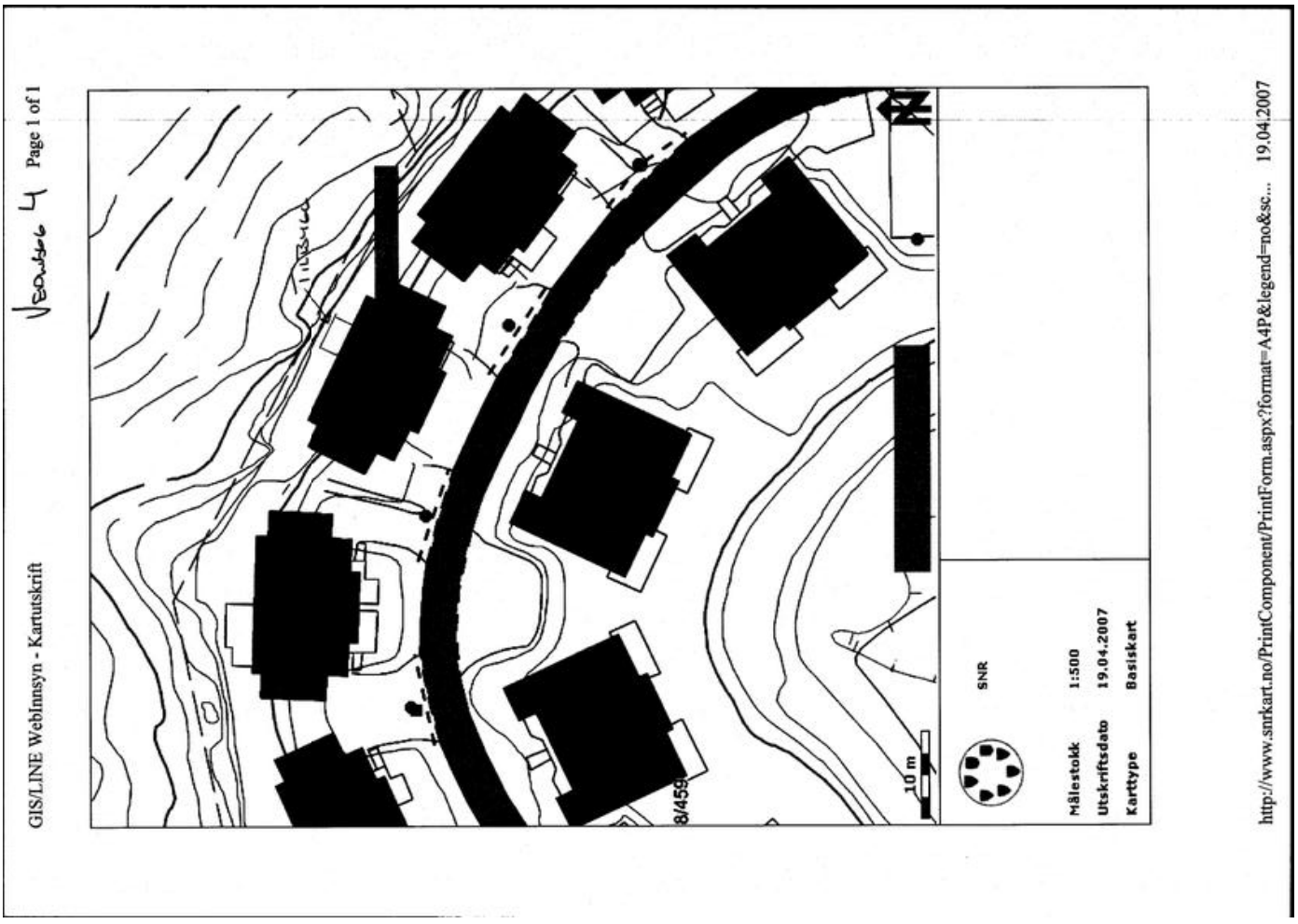


SNITT

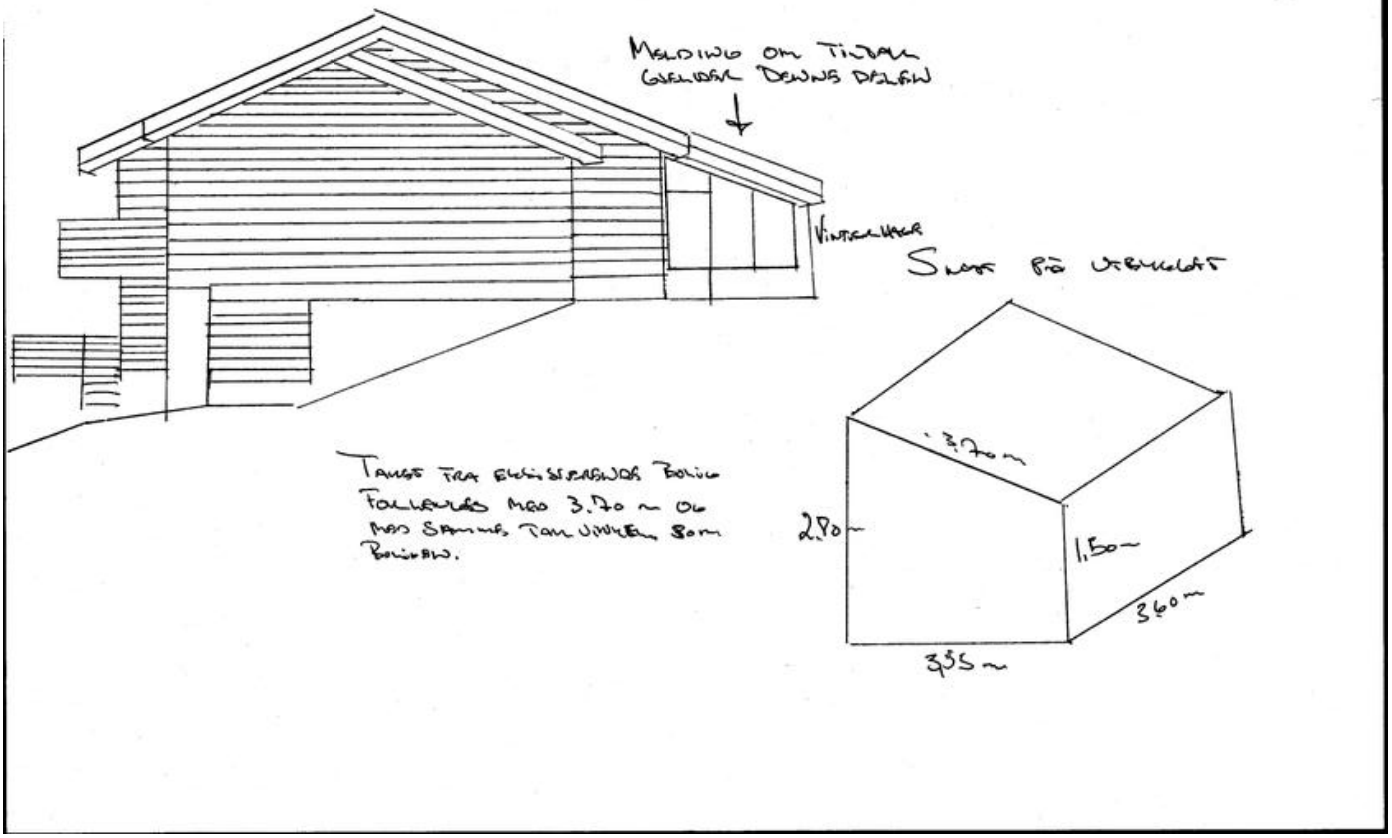
SNITT/FASADER

FELT L1-B, GARDERÅSEN
TIENTJERNET BRL.
BYGGEMELDING
HUSTYPE B - TOMT 7a/b
Mål, 1 : 100 - Dato, 13-5-96


Vedlegg 3.
10 m²
Vintrer Hage
GANG
GANG
SOV.
SOV. 12.6
DUSJ/WC
DUSJ/WC 6.3
STUE
STUE 28.2 inkl. trapp
KJØKKEN
KJØKKEN 12.3
TAK
TAK
830
1050
630
550
355
200
85
15
360
330
720
300
PLANER
FELT L1-B, GARDERÅSEN
TIENTJERNET BRL.
BYGGEMELDING
HUSTYPE B - TOMT 5a/b
BRA - areal
132 m2 pr. leilighet

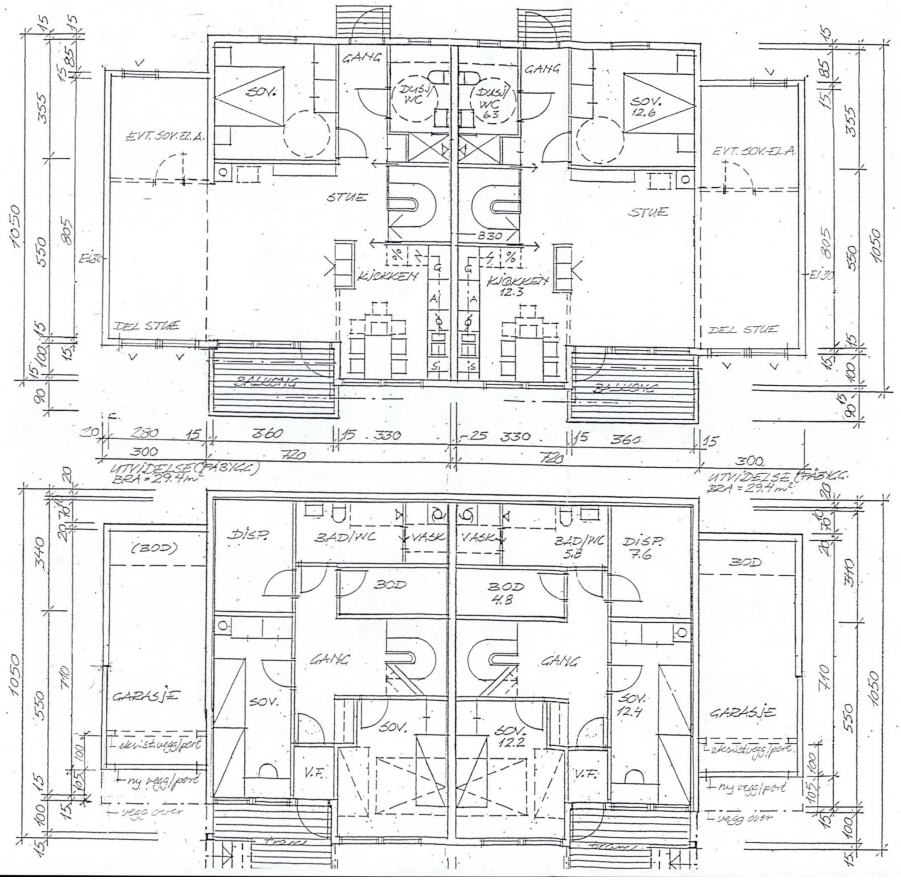

Vedlegg 4
Page 1 of 1
GIS/LINE Weblinnsyn - Kartutskrift
N
8/459
10 m
SNR
Målestokk 1:500
Utskriftsdato 19.04.2007
Karttype Basiskart
http://www.snrkart.no/PrintComponent/PrintForm.aspx?format=A4P&legend=no&sc... 19.04.2007

FASADE RØGNEBÆRALLÉ 28 TILTAKSHAVER BOLIG. VEDLEGG 2



TAKET FRA EKSISTERENDE BOLIG FORLENGES MED 3.70 m OG MED SAMME TAKVINKEL SOM BOLIGEN.

E-1



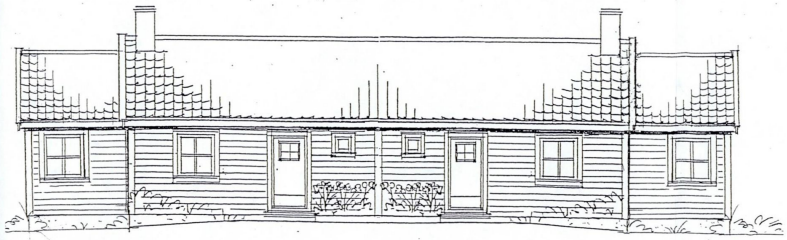
Godkjent 21.05.04
K. Hauge

PLANER

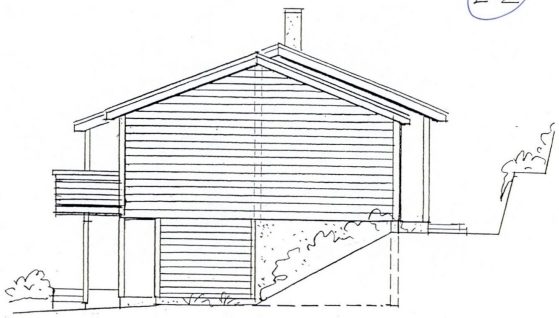
FELT L1-B, GARDERÅSEN
TIENTJERNET BRL.

TIL-/PÅBYGG TYPE B

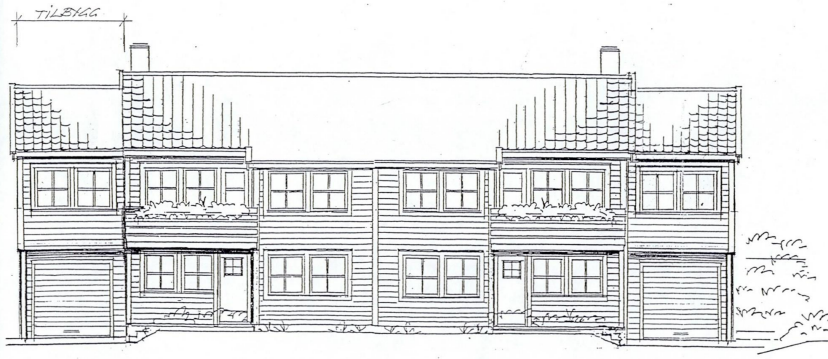
E-2



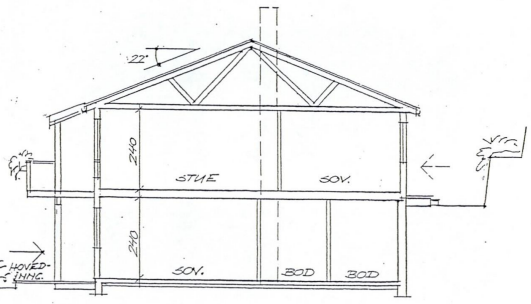
FASADE NORD/ØST



GAVLFASADE



FASADE SYD/VEST



SNITT

SNITT / FASADER

FELT L1-B, GARDERÅSEN
TIENTJERNET BRL.

TIL-/PÅBYGG TYPE B

Mål, 1 : 100 - Dato, 10.11.03

Lillestrøm kommune

Kommuneplan 418/459/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone

KpJuridiskLinje
- Forbudsgrense vassdrag

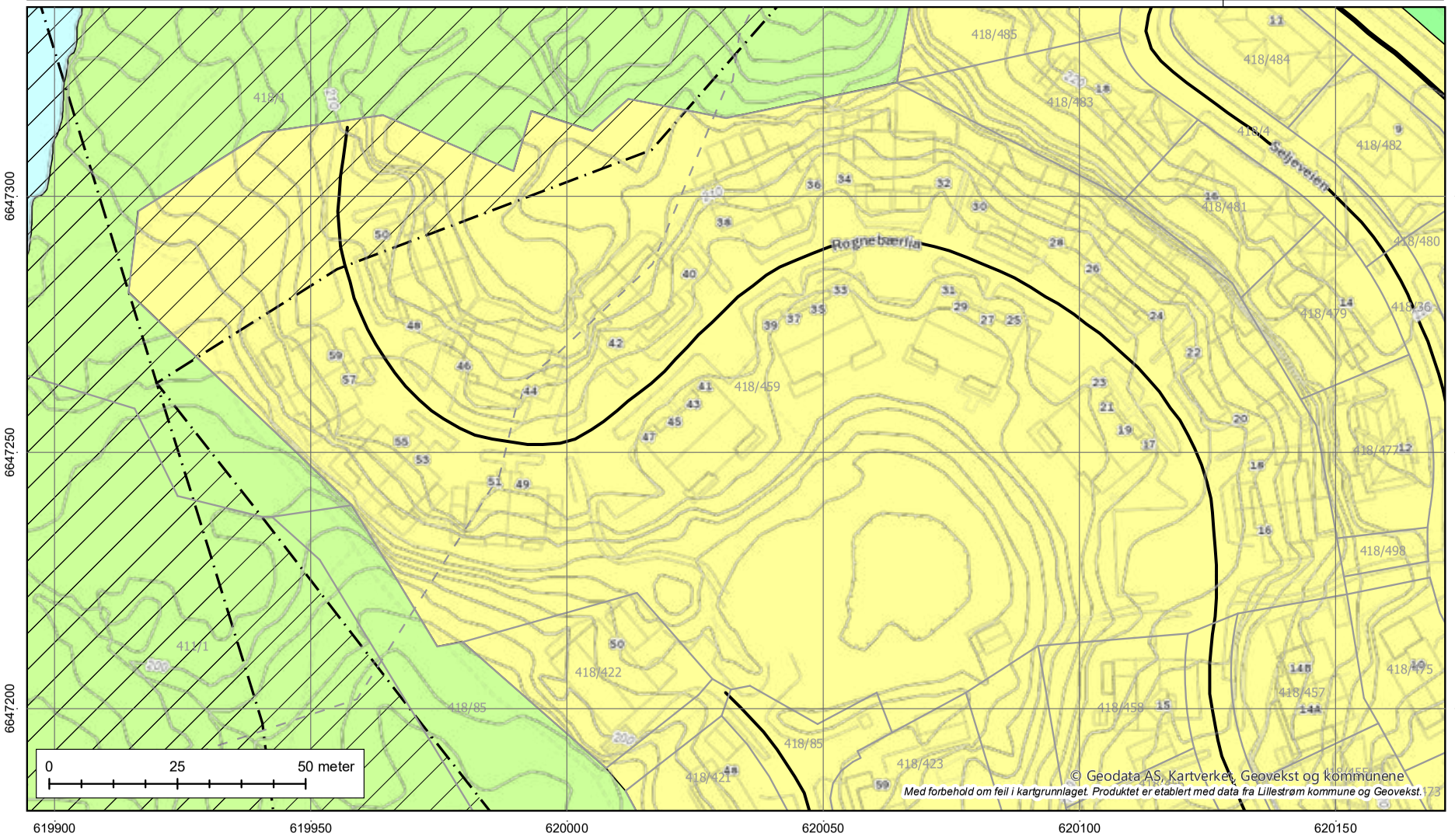
KpSamferdselLinje
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrense

Kommuneplanområde

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6647300
6647250
6647200

619900
619950
620000
620050
620100
620150

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 418/459/0/0

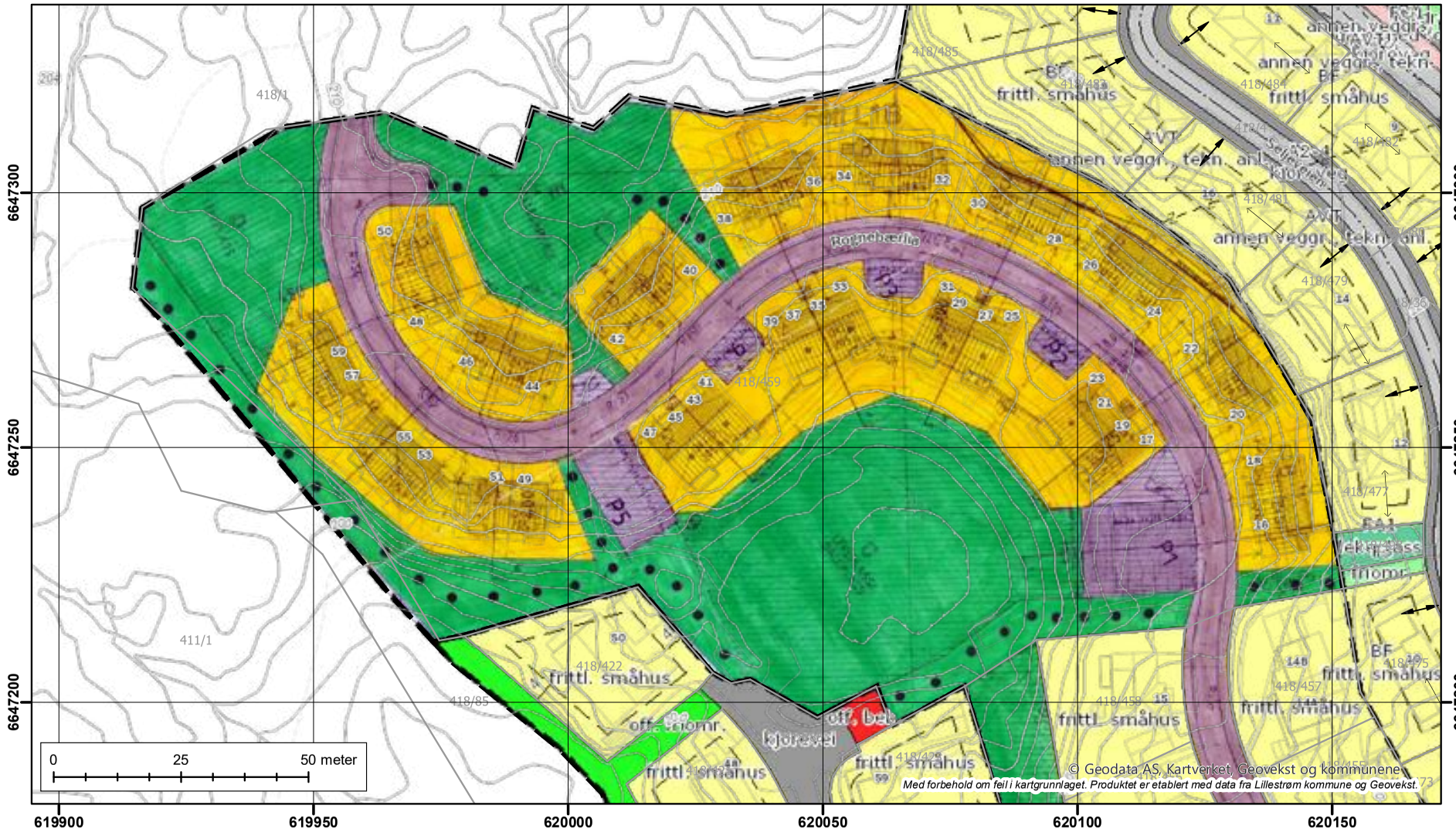
Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- FRIOMRÅDER
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1610 - Lekeplass
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 3030 - Turdrag
- 3040 - Friområde
- 1242 - Avkjørsel
- 1273 - Regulert møneretning
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
418/459/0/0

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

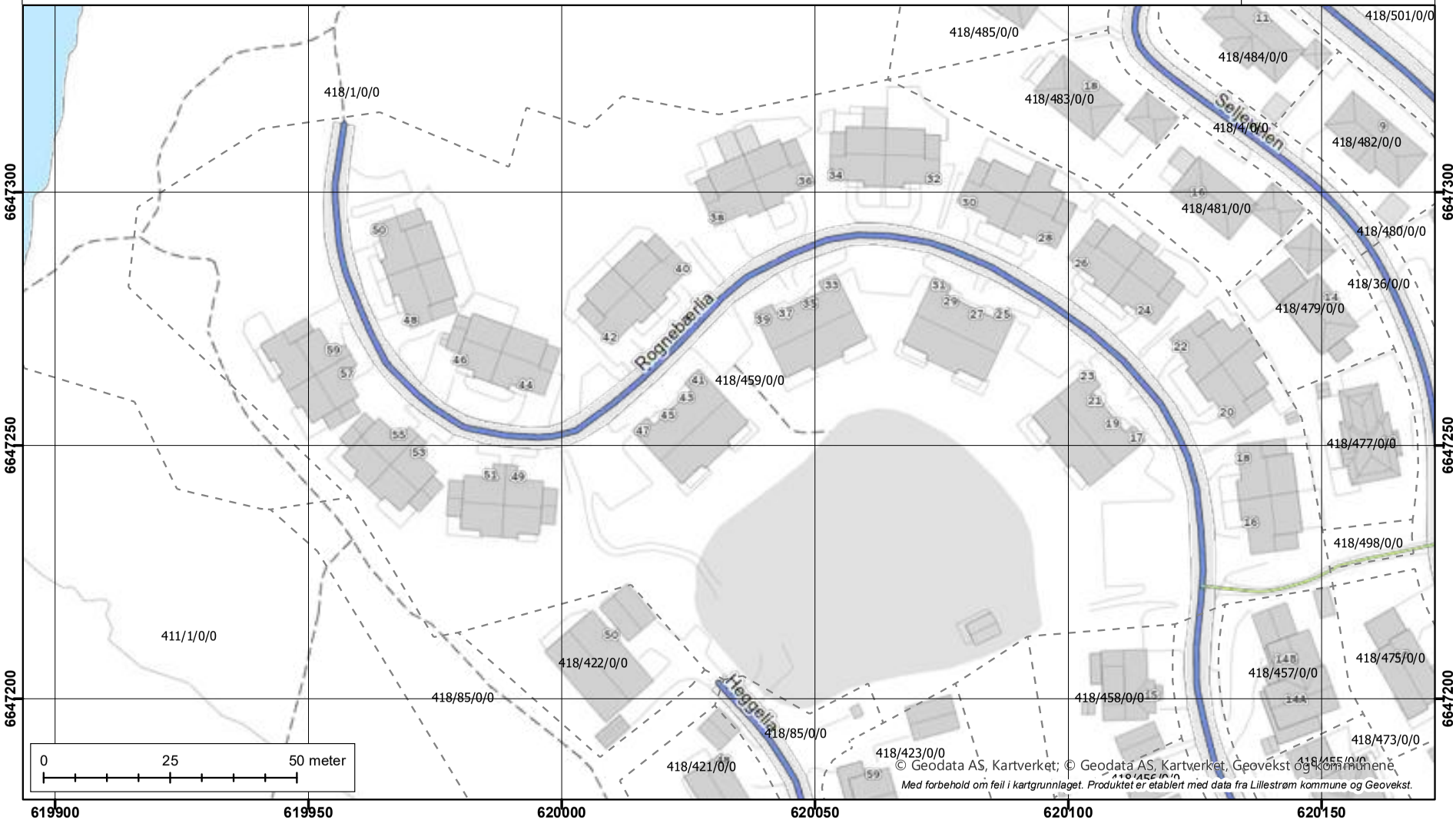
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

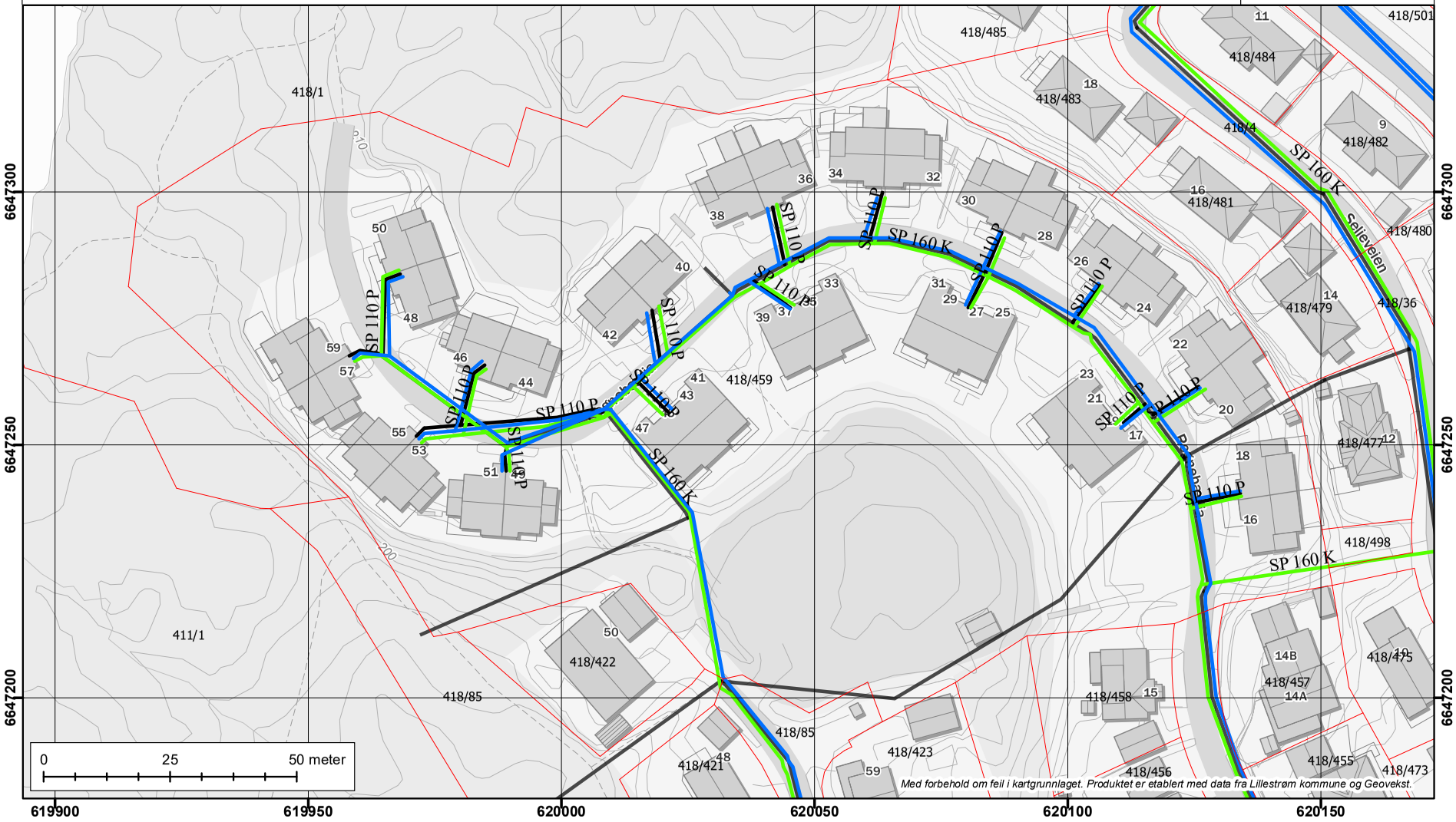
Ledningskart
418/459/0/0

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026



Lillestrøm kommune

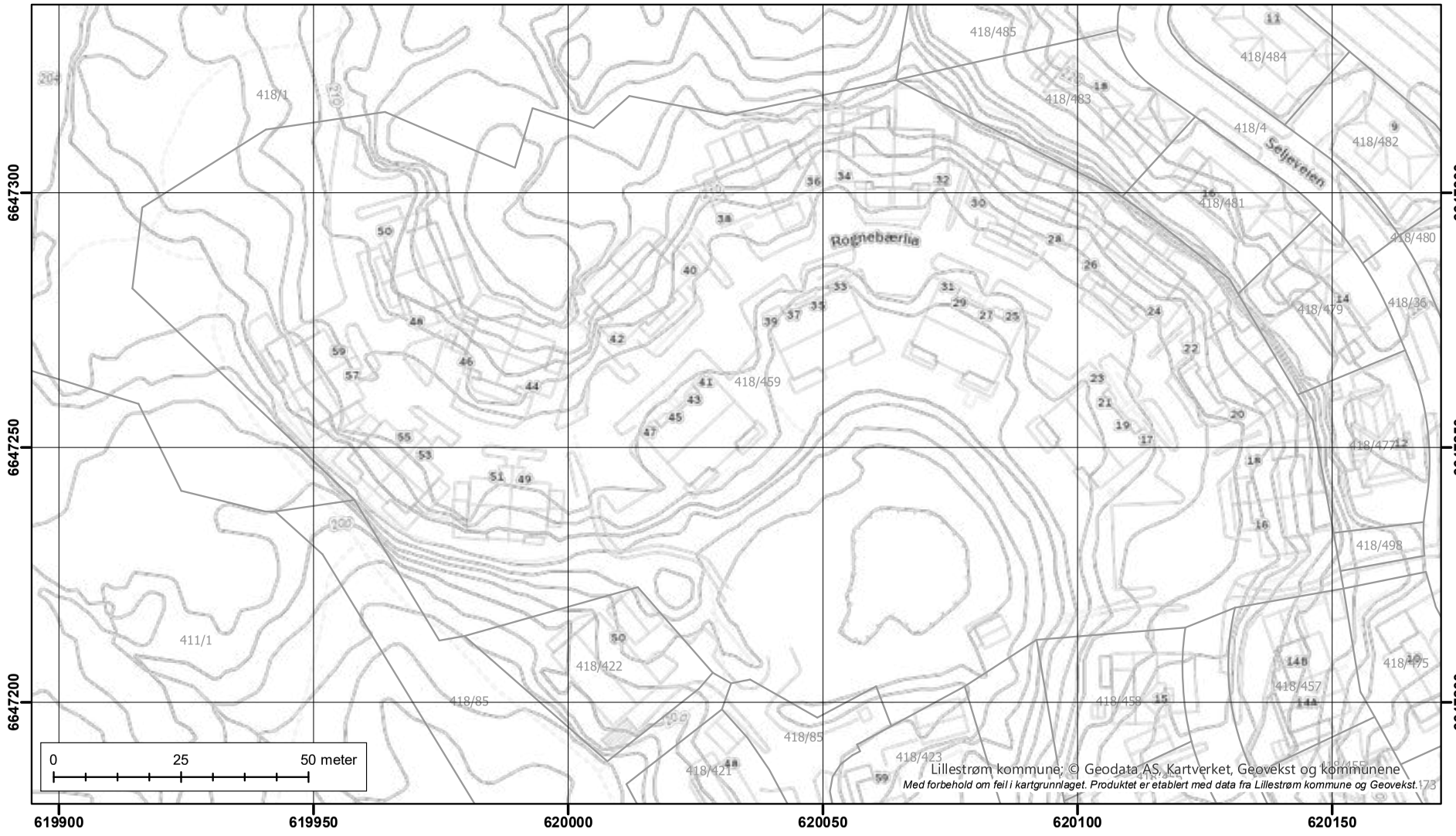
Reguleringsplan under bakken 418/459/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

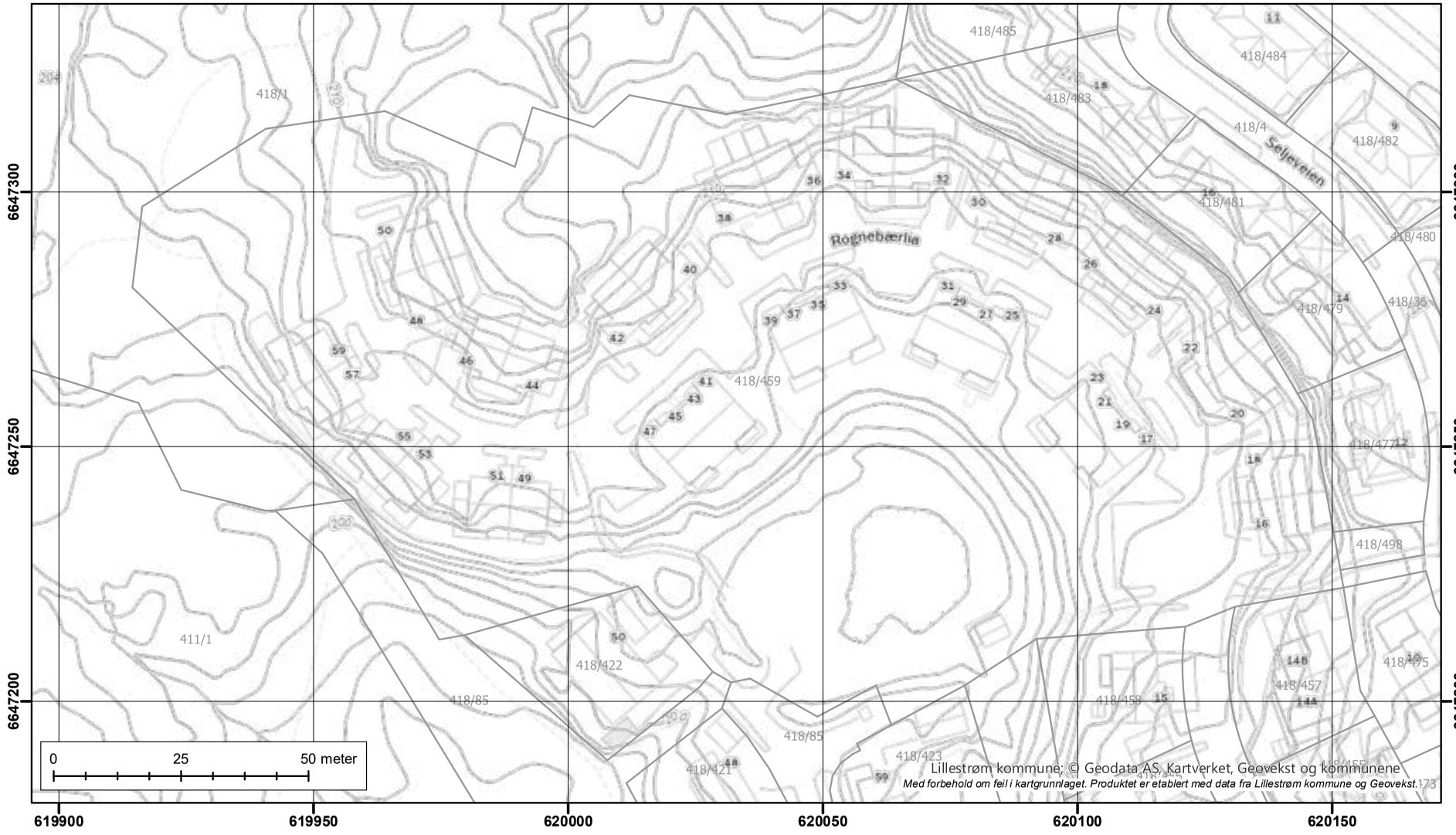
Reguleringsplan over bakken 418/459/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

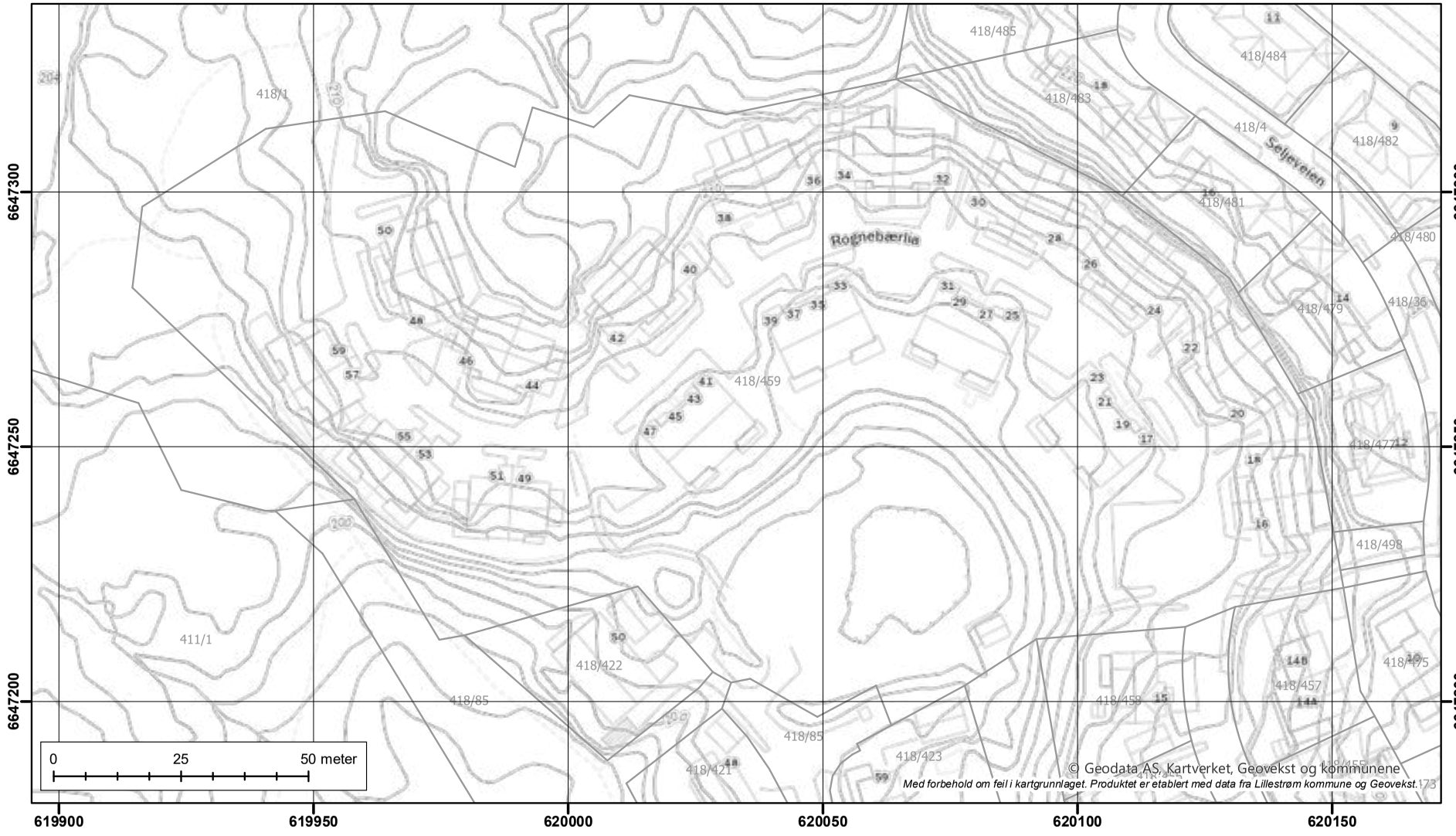
Reguleringsplanforslag over bakken 418/459/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

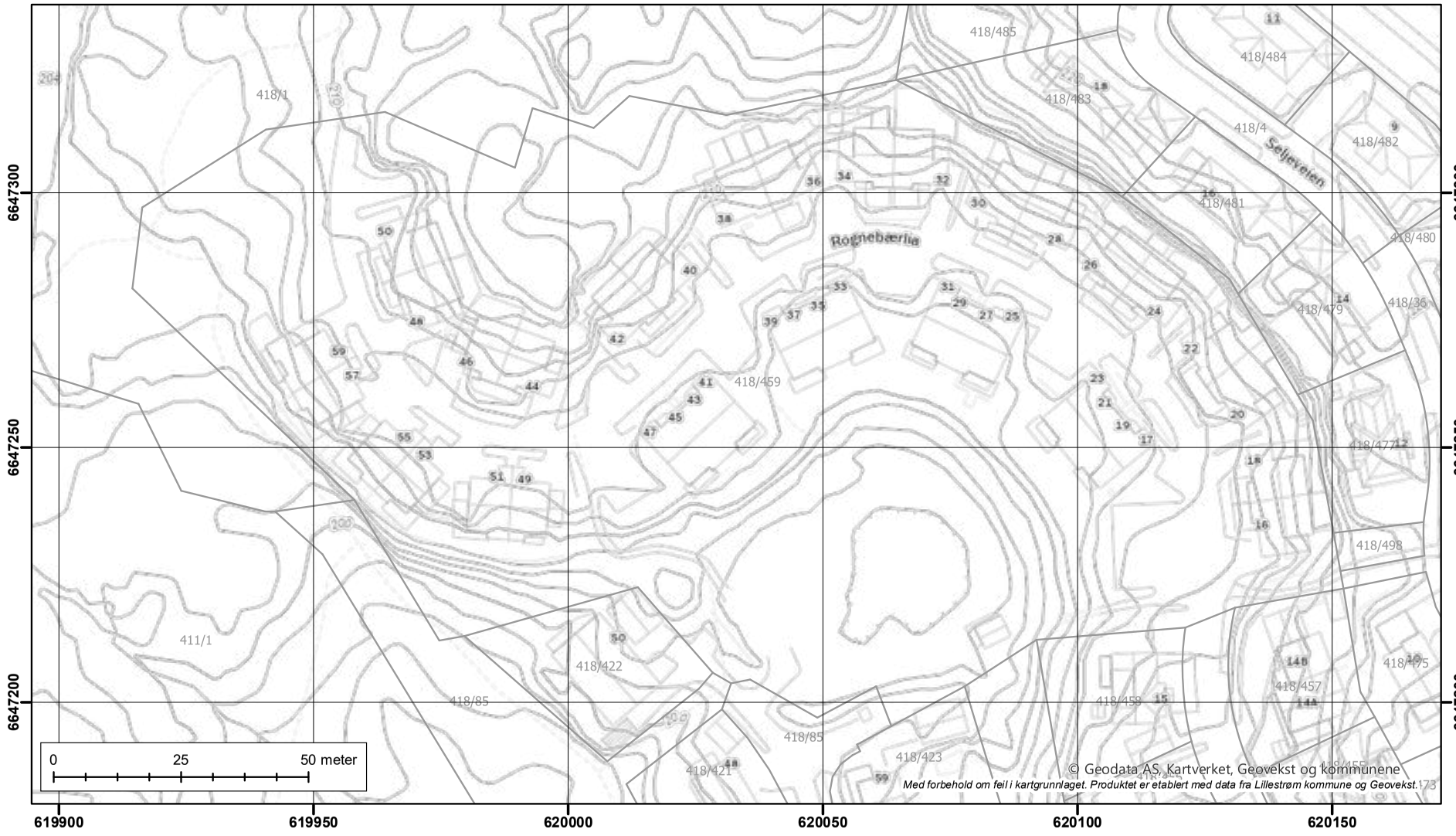
Reguleringsplanforslag under bakken 418/459/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

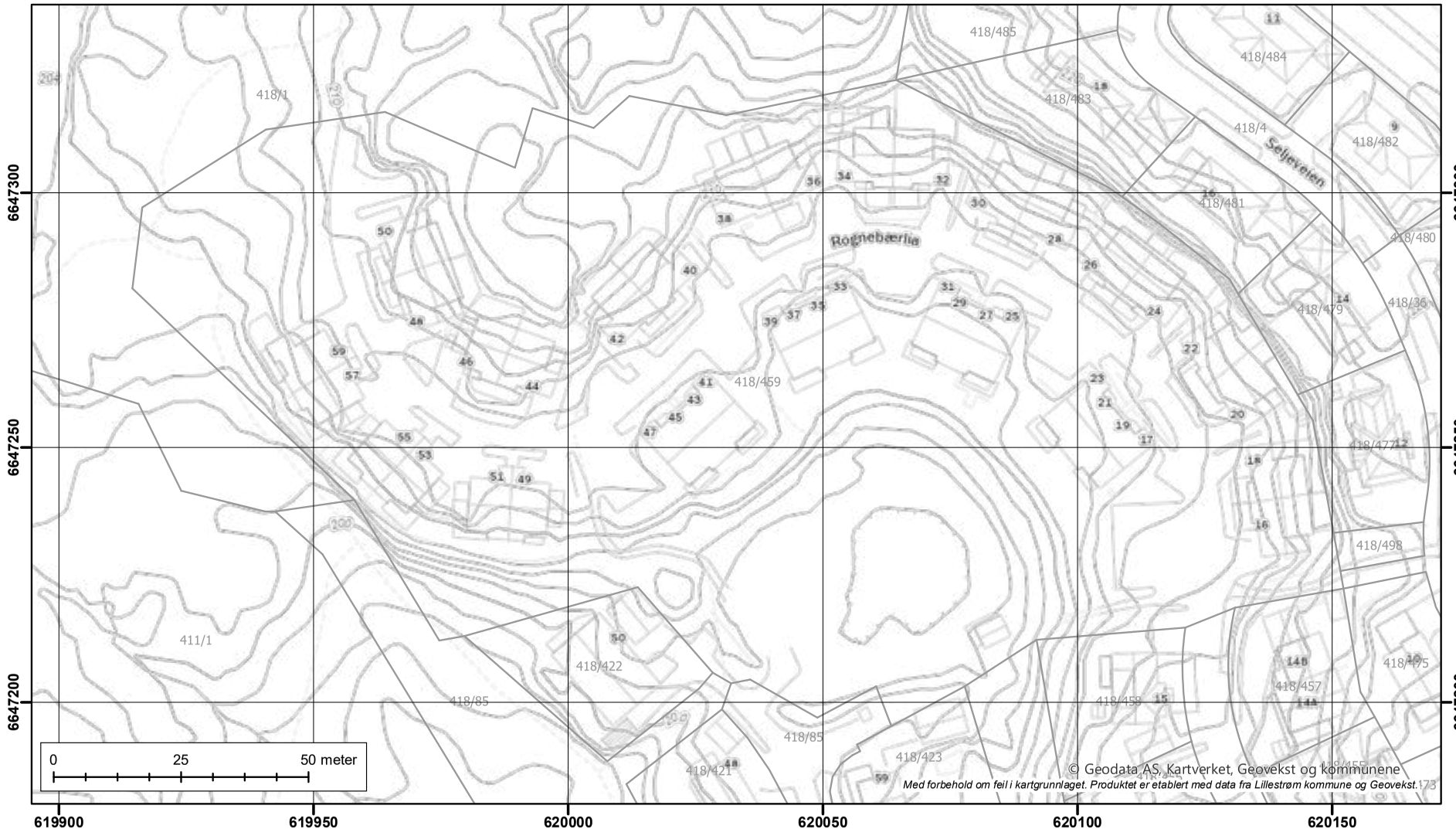
Reguleringsplanforslag på bakken 418/459/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

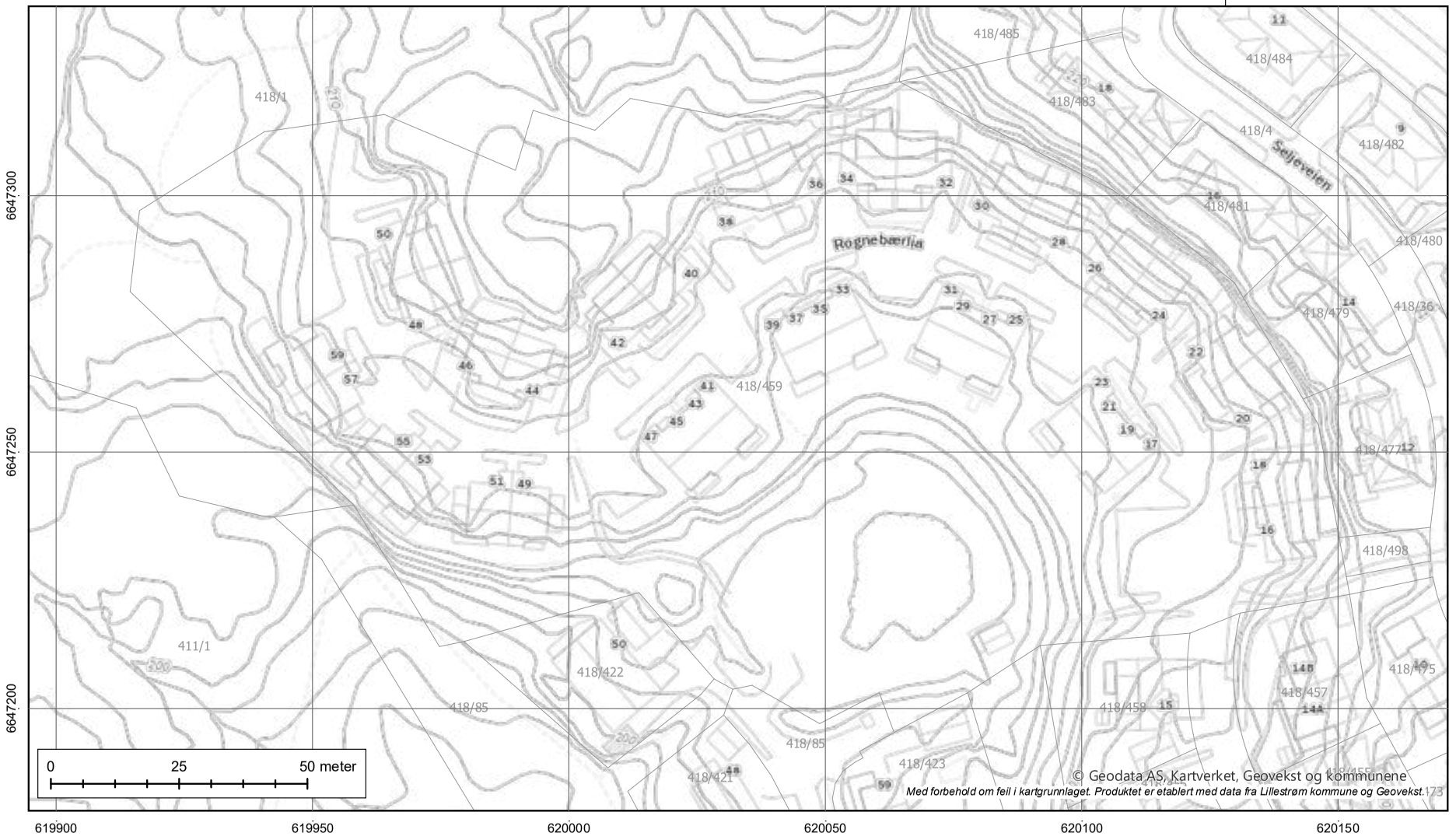
Kommunedelplan 418/459/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



ambita

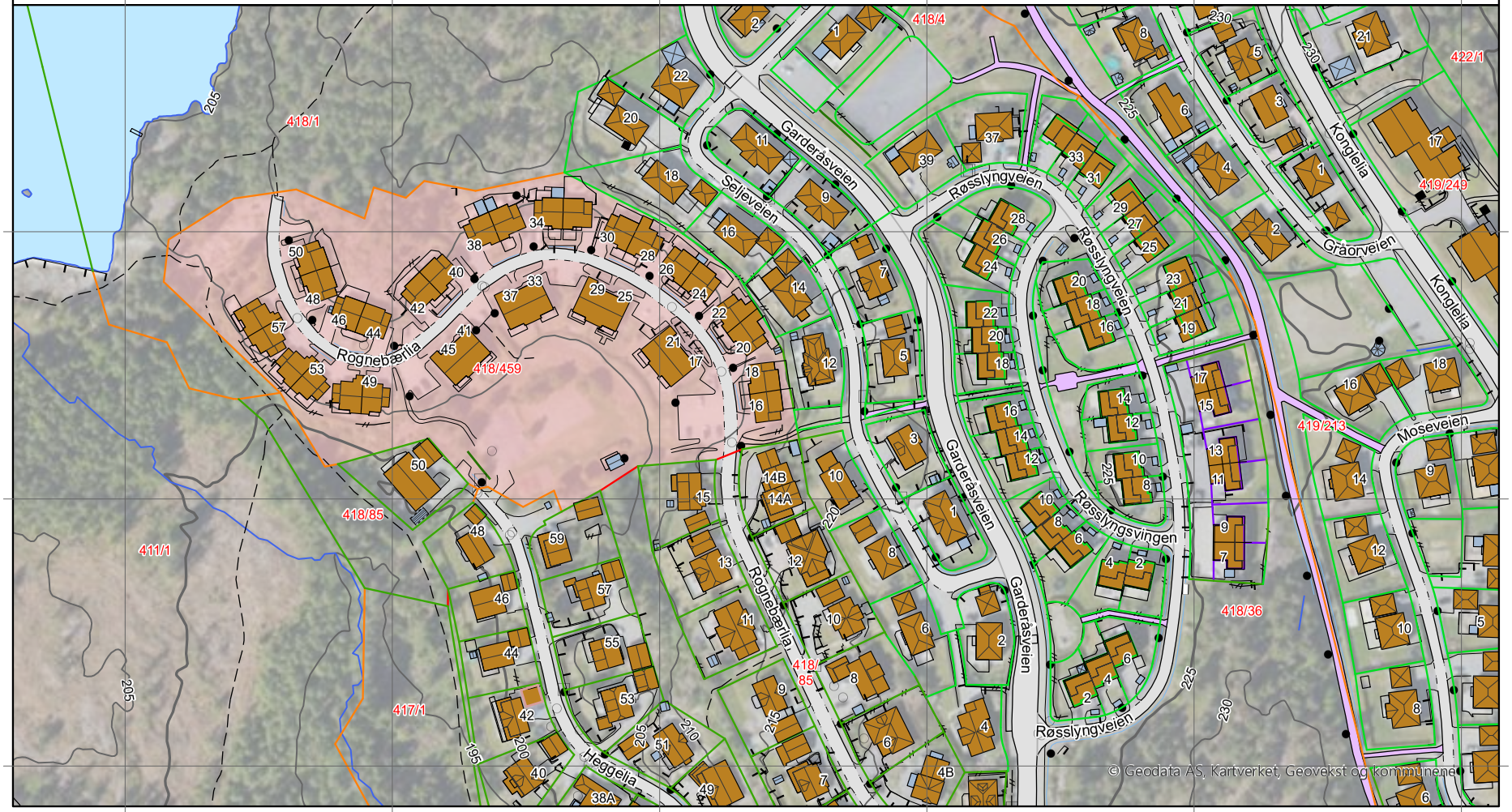
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/418/459/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 28.4.2026



0 40 80 m

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

ambita

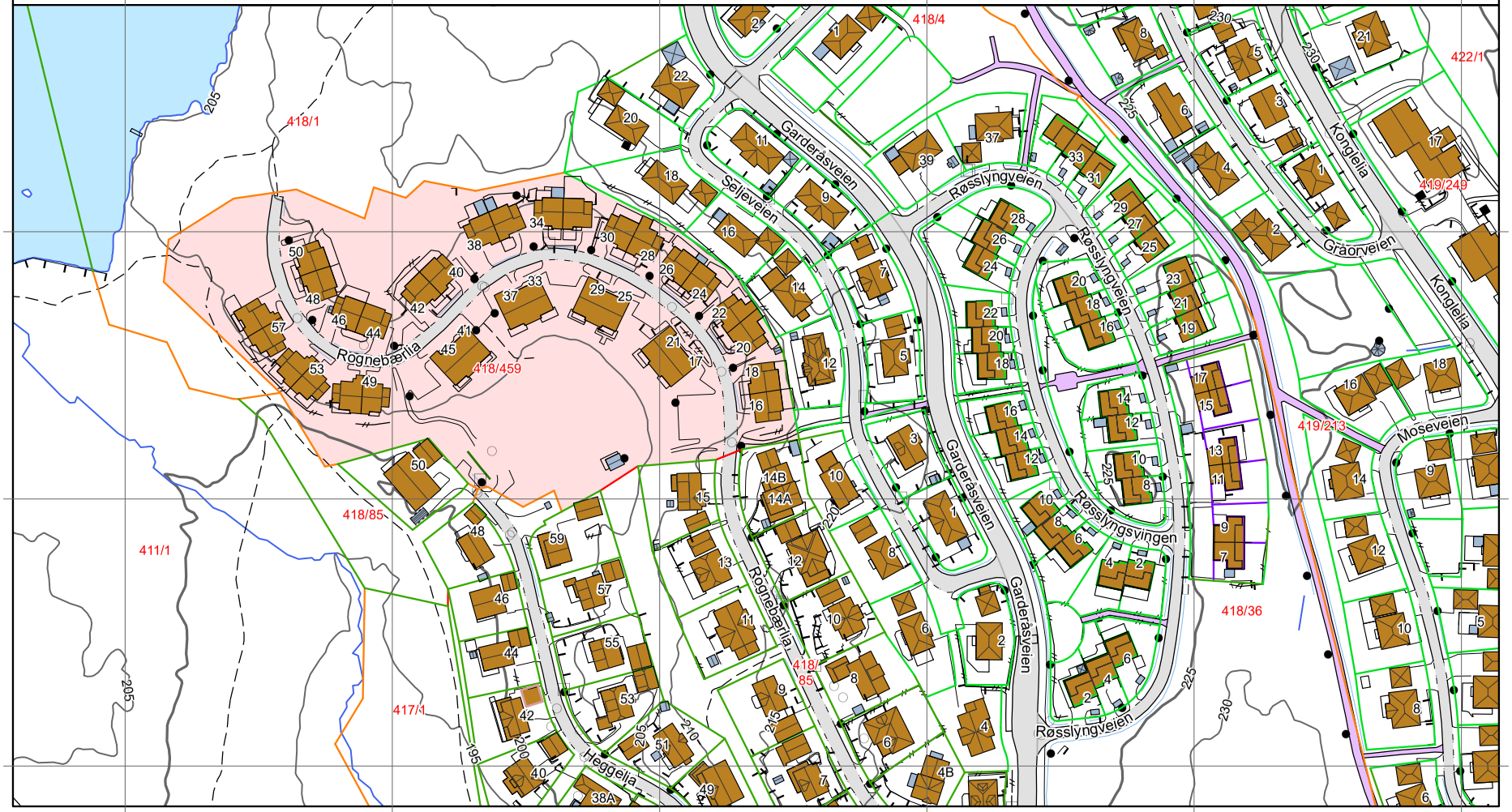
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/418/459/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 28.4.2026



0 40 80 m

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

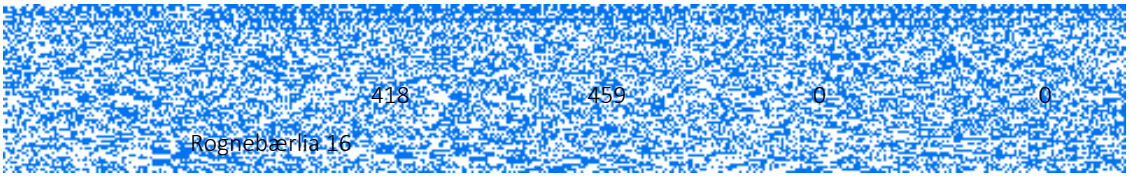
Tegnforklaring





Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 28.04.2026

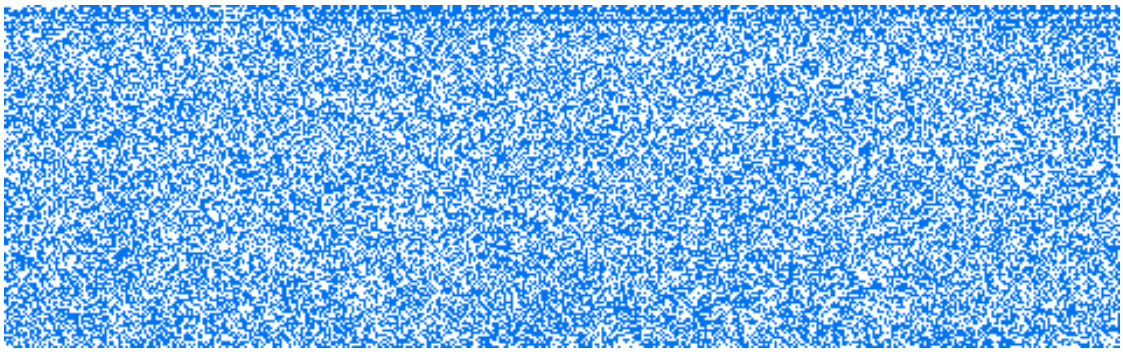


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GARDERASEN III FELT L1 OG L2

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.06.89, tegning nr. 03.

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder	- boligområder: frittliggende småhus, gruppebebyggelse - trafokiosk
Trafikkområder	- kjøreveger, gang- og sykkelveg
Friområder	- park, turveg
Fellessområder	- felles lekearealer

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger, generelt

1.11 Områdene er avsatt for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.12 Bygningene skal ha saltak, eventuelt valmet tak.

1.13 For hver leilighet skal det avsettes min. 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass på egen grunn.

1.14 Garasje eller bod kan plasseres utenfor byggegrense mot naboeiendom innenfor rammen av byggeforskriftene. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygnignsrådet.

1.15 Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolig, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med denne. Garasje skal tilpasses bolig med hensyn til materialvalg, form og farge.

1.16 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe, får en harmonisk utførelse. Utvendige farger, herunder farger på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

1.17 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke generenede for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

1.18 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

1.2 Frittliggende eneboliger

1.21 Område L2, er avsatt for frittliggende eneboliger.

1.22 Bebyggelsen skal være åpen og frittliggende og skal oppføres i 1.etasje. Underetasje kan tillates der hvor terrengforholdene ligger til rette for det.

1.23 Boligens grunnflate eksklusiv garasje skal ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

1.3 Gruppebebyggelse

1.31 Områdene L1, A, B og C er avsatt for gruppebebyggelse.

1.32 I områdene kan oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Underetasje kan tillates der hvor terrengforholdene ligger til rette for det.

1.33 Maksimal utnyttelsesgrad skal være som angitt på plankartet for hele område L1. Dersom utnyttelsesgraden overstiger den som er angitt på plankartet for et av delfeltene L1A, B og C, må den holdes tilsvarende lavere enn den som er angitt på plankartet for et annet delfelt.

1.34 Det skal ifølge kommunens retningslinjer og gjeldende normer opparbeides tilstrekkelig med sandlekeplasser.

1.35 Før området L1 utbygges og/eller nye tomter fradeles, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

2. TRAFIKKOMRÅDER

2.1 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

2.2 Nødvendig frisikt skal være opparbeidet når øvrige veganlegg tas i bruk.
I frisiktsoner er det ikke tillatt med oppfyllinger, bygningsmessige arbeider eller beplantninger m.v. som hindret frisikten i høyde 0,5 m over veg-plan.

3. FELLESOMRÅDER

3.1 Felles lekearealer skal nyttes til nærlekeplass/sandlekeplass.

3.2 Leke areal A tilhører hele boligområdet

3.3 Leke areal B tilhører felt L 2.

3.4 Leke areal C tilhører hele boligområdet.

3.5 Leke areal D tilhører felt L1.C.

3.5 Opparbeidelse av de forskjellige lekeområdene skal skje samtidig med opparbeidelse av de øvrige tekniske anlegg som veg, vannforsynnings- og kloakkanlegg, og kunne tas i bruk når innflytting i boligene begynner.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Innenfor planområdet kan servicevirksomhet bare etableres der det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for naboene eller trafikken.

4.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og de kommunale vedtekter.

4.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Oslo, 3.2.1989

Korrigert 8.6.1989.
Korrigert 8.11.1989

FET KOMMUNE
TEKNISK ETAT
2 JUNI 1995
ARKIVKODE:
SAKSBEH.

24

FET KOMMUNE

Planbestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplan for:

Felt L1A og L1B, GARDERÅSEN

Planen er datert : 31.05.1995
Planbestemmelsene er datert : 31.05.1995

§ 1 - GENERELT

1.1 Disse bestemmelsene gjelder for område vist med plangrense på plankartet.

1.2 Området er avsatt til følgende formål:

Byggeområder	- Boliger - Frittliggende eneboliger (L1-A) - Boliger - To- og firemannsboliger (L1-B)
Trafikkområder	- Kjøreveg
Friområder	- Turveg/sti
Spesialområder	- Frisiktsoner (inngår i øvrige formål)
Fellesområder	- Felles parkeringsplass - Felles lekeplass - Felles renovasjonsplass

§ 2 - BYGGEOMRÅDER

2.1 Boliger generelt

2.11 Område L1-A skal bebygges med frittliggende eneboliger, mens område L1-B skal bebygges med to- og firemannsboliger.

2.12 Bygningene skal ha saltak, eventuelt valmet tak.

2.13 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utførelse. Utvendige farger, herunder farger på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

2.14 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for den offentlige ferdsel. Ubebygde deler av tomtene må gis en tiltalende form og behandling.

2.15 Gjerders og støttemurers utførelse og høyde, inklusiv tiltak for å dempe høydevirkning av støttemurer, skal godkjennes av bygningsrådet.

2.16 Søppelbeholdere for eneboliger skal plasseres på hver enkelt tomt.

For to- og firemannsboligene skal det plasseres søppelcontainere av forskriftsmessig størrelse på fellesplasser som angitt på planen.

Søppelbeholdere og containere skal gis en tiltalende utforming (panelkles).

2.2 Boliger - Frittliggende eneboliger (Felt L1-A)

2.21 I område L1-A skal det oppføres frittliggende eneboliger.

For boligene er det på planen angitt anbefalt plassering med møneretning, etasjetall og ca. cotehøyde o.k. gulv (laveste etasjenivå).

2.22 Største tillatte bebygde grunnareal i % av tomteareal (BYA) = 25 % inklusiv garasje.

2.23 Husene kan ha inntil 2 etasjer inklusiv loftsetasje. I tillegg er underetasje tillatt der terrengforholdene ligger til rette for det.

2.24 For hver boligenhet skal det avsettes minimum 1 garasjeplass pluss 1 biloppstillingsplass på egen tomt.

Garasje skal tilpasses boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.

Ved byggemelding av boliger skal det på situasjonsplanen være vist plassering av garasje selv om denne ikke oppføres samtidig med boligen.

2.3 Boliger - To- og firemannsboliger (felt L1-B)

2.31 I området skal det oppføres firemannsboliger i 2 etasjer (type A) og tomannsboliger i 1+underetasje (type B og C).

2.32 Bebyggelsen skal ha en grunnflate og plassering som angitt på planen.

2.33 Det skal avsettes minst to biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

For tomannboligene skal parkeringen dekkes på egen tomt. En av disse plassene skal være i carport/garasje, mens den andre kan være mellom garasje/carport og regulert veggrense.

For firemannsboligene skal parkeringen dekkes på felles parkeringsplasser som vist på planen.

§ 3 - TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer (ikke fjellskjæringer) og fyllinger skal jordkles og beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

3.2 For to- og firemannsboligene tillates det snuing i kommunal veg.

§ 4 - FRIOMRÅDER

4.1 Offentlige friområder skal benyttes til turveger/stier og forbindelsestier mellom felt.

§ 5 - SPESIALOMRÅDER

5.1 Frisiktområde

5.11 I frisiktområdene, som inngår i andre reguleringsformål (boliger/vegareal), skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el.lign. med større høyde enn 50 cm over tilstøtende vegers planum. Frsikten skal være opparbeidet når veganleggene tas i bruk.

§ 6 - FELLESOMRÅDER

6.1 Felles parkeringsplasser

6.11 Felles parkeringsplasser skal benyttes av firemannsboligene. Disse boligene har ansvar for vedlikehold av plassene dersom ikke annet avtales.

6.12 På parkeringsplass 1 og 5 skal tilsammen 16 oppstillingsplasser dimensjoneres med tanke på fremtidig bygging av garasjer (bredde = 2,6 m).

På parkeringsplass 2,3 og 4 tillates det ikke bygd garasje/carport.

6.2 Felles lekeplasser (A, C, D og E)

6.21 Lekeplass A og C er felles for felt L1-A, L1-B og L2.

6.22 Lekeplass D og E er felles for boligene i felt L1-B.

6.23 Lekeplassene skal opparbeides og utstyres med nødvendige lekeapparater og sandkasser slik at de totalt dekker lekebehovet for alle aldersgrupper av barn. Plassene bør også utstyres med sittebenker.

Ved opparbeidelse av anleggene skal mest mulig av eksisterende vegetasjon søkes bevart.

6.24 De enkelte lekeområdene skal opparbeides slik at de kan tas i bruk ved innflytting av boligene. Opparbeidelsen skal skje etter plan som følger byggemeldingen, og som er godkjent av bygningsrådet.

6.3 Felles renovasjonsplasser

6.31 Samlecontainere for felt L1-B skal plasseres på viste renovasjonsplasser.

§ 7 - FELLESBESTEMMELSER

7.1 Innenfor felt L1 kan servicevirksomhet bare etableres der det etter bygningsrådets skjønn ikke medføre ulemper for naboer eller trafikken.

7.2 Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelsene innenfor rammen av Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

7.3 Etter vedtak/stadfesting av bebyggelsesplanen med bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

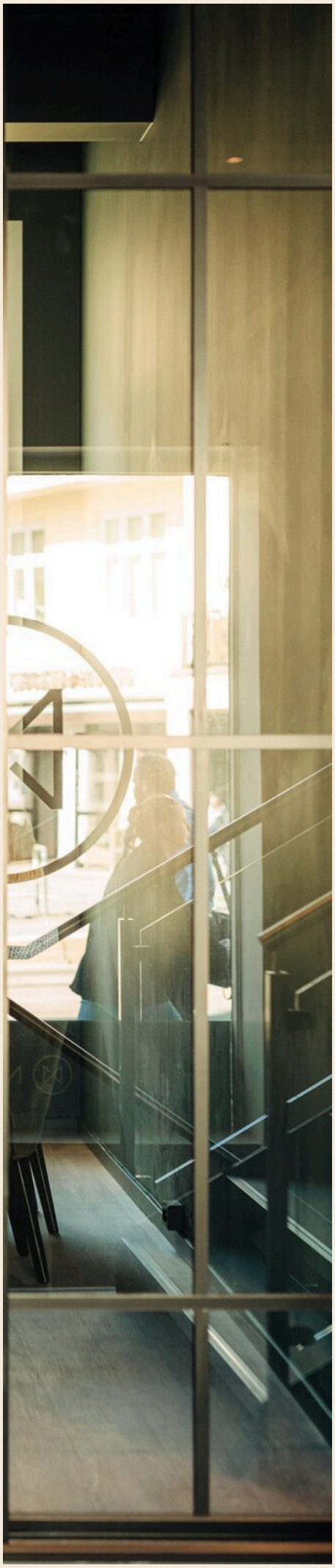
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



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: 60-0176/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rognebærlia 28 1900 FETSUND
Matrikkel: Gnr 418, bnr 459 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm 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:



Håvard A. Bjerke
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.bjerke@nordvikbolig.no
924 63 019



Nora Benedikte Haugen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.haugen@nordvikbolig.no
418 41 289

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: