NORDVIK

Aamodtterrassen 11

2 soverom | 89 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Aamodtterrassen 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
59	Vedlegg
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.06.2026









Nøkkelinformasjon

Familievennlig selveier over 2 plan på Fjerdingby | 2 sov, godkjent kjellerstue & peis | Parkering & TV/internett inkl.

Prisantydning	**3 350 000,-**
Omkostninger	**86 530,-**
Totalpris	**3 492 862,-**
Fellesgjeld	**56 332,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 316,-**
BRA-i	**89 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Aamodtterrassen 11 på Fjerdingby i Rælingen kommune!
En praktisk og innholdsrik leilighet over to plan i et attraktivt og barnevennlig område på Fjerdingby. Her bor du med nærhet til Rælingsåsen med turstier og lysløyper, og Marikollen idrettspark som byr på aktiviteter året rundt. Leiligheten har en god planløsning med stue, kjøkken og to soverom i første etasje, samt en kjellerstue som gir ekstra spillerom for familien.

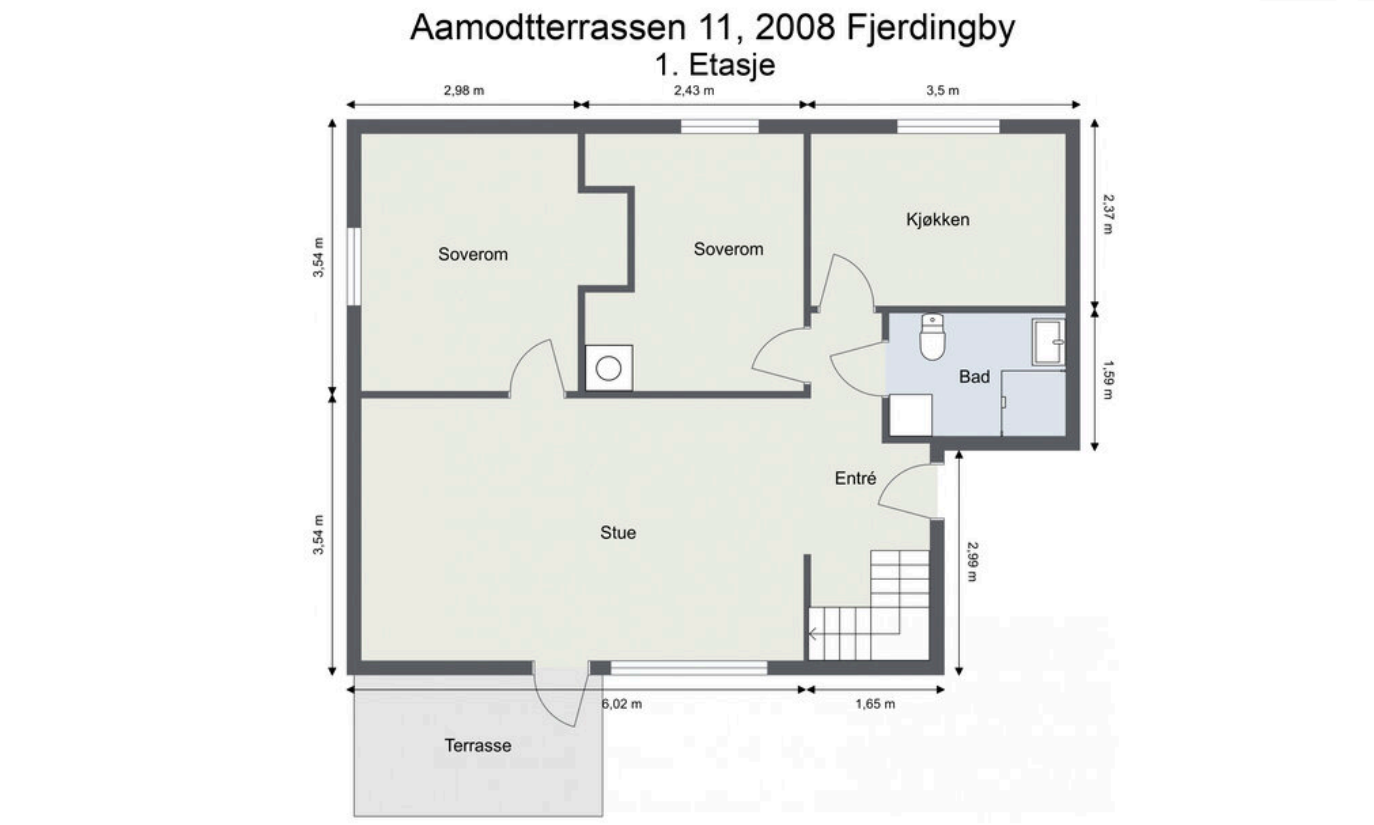
Høydepunkter:

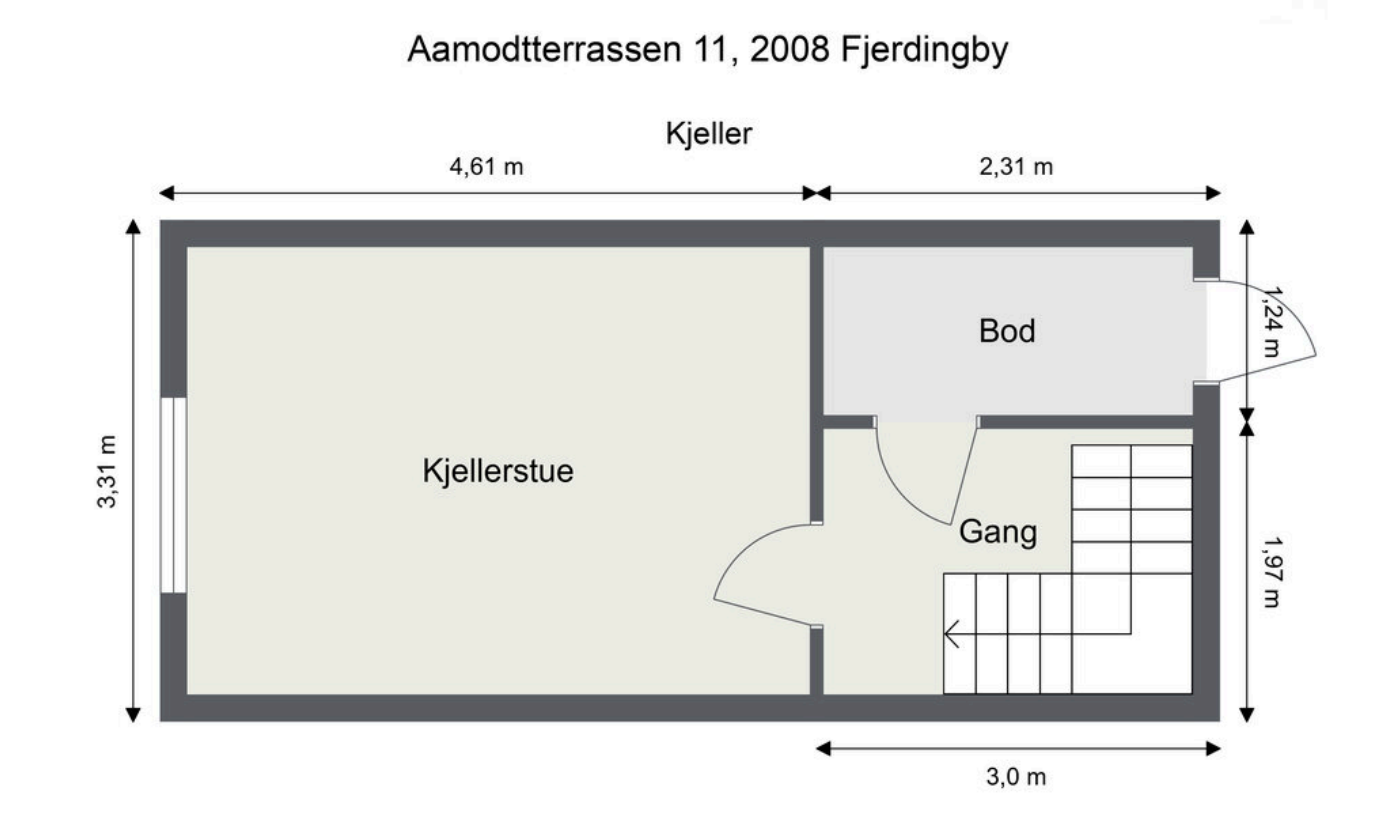
- Balkong på ca. 6 kvm
- Parkeringsplass medfølger
- Nytt elektrisk anlegg fra 2022
- Peis i stuen for ekstra varme og hygge
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Kort gange til buss med hyppige avganger til Lillestrøm
- TV og internett er inkludert i felleskostnadene

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm





Kjeller
BRA-i: 24 kvm
Total BRA: 24 kvm














HOME


HOME




PAPPA


PAPPA














48







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0275/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Aamodtterrassen 11, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102, bnr 54, snr 25 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selger
Lars Petter Jensen

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)
56 332,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 406 332,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
85 150,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
86 530,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
99 530,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 492 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 505 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 89 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 24 kvm.
Total BRA: 24 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 6 kvm.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Kjeller: Gang, kjellerstue og bod.

Utgang til balkong på ca. 6 m².
Tilgang til felles bod og felles vaskerom i kjeller.

Standard
Entré
Leiligheten har adkomst via felles trappeoppgang. Hovedingangsdøren ble byttet i 2020 og er brann- og lydklassifisert. Rett innenfor åpner entréen seg med malt trepanel på veggene og laminatgulv. Entréen er oppgradert med malte vegger og tak, nye lister, innkassing for belysning samt oppgradert elektrisk anlegg med ny sikringskurs. En garderobeinnredning med hengestang, hyller og uttrekksskuff gir god plass til yttertøy og sko. I gulvet er det en luke ned til kjelleren, slik at trappen ned er tilgjengelig direkte fra entréen.

Stue
Stuen har god plass til både en stor sofagruppe og et separat spisebord. To vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og balkongdøren fra 2016 leder ut til en overbygd balkong på ca. 6 kvm med trapp ned til fellesarealet. Balkongen er oppgradert med nye terrassebord og utgjør en hyggelig uteplass. Peisen bidrar med både varme og stemning på kjølige dager. Veggene er kledd med malt trepanel, og laminatgulvet

løper gjennom hele etasjen. Rommet er modernisert med malte vegger og tak, nye lister, malt peisvegg og flyttet peisrør. Det elektriske anlegget er også oppgradert.

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er god benkeplass langs to vegger i en L-formet løsning. Frittstående hvitevarer inkluderer komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Kjøkkenet har kullfilterventilator. Kjøkkenet er oppgradert med malte kjøkkenfronter og fliser, nye lamper samt oppgradert elektrisk anlegg med nye sikringskurser.

Bad
Badet ble pusset opp i 2006. Gulv og vegger er flislagt. Innredningen består av skap med glatte fronter og servant. Det er dusjhjørne med glassdører, klosett og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler er installert i gulvet. Senere er taket pusset og malt, og både servant og toalett er byttet. Badet har likevel et oppgraderingsbehov.

Soverom
De to soverommene i 1. etasje er ulike i karakter. Det ene har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider og et stort skyvedørsskap med speilfront. Her er det montert veggpanel, malt tak, nye lister og oppgradert elektrisk anlegg. Vinduet vender mot grøntarealet. Det andre soverommet er noe mindre, med plass til seng og skrivebord, og har vindu mot fellesarealet. Rommet er oppgradert med malte vegger og tak, nye lister og oppgradert elektrisk anlegg.

Kjeller
Fra entréen fører en innvendig tretrapp ned til kjelleren. Etasjen består av gang, kjellerstue og bod, hvorav kjellerstuen ble bruksendret og godkjent som hoveddel i 2017. Rommet har plass til dobbeltseng og har et vindu mot fellesarealet. Kjelleren er videre oppgradert med nytt gulv i trapperommet, samt etablering av en bod med ny vegg og nytt gulv.

Parkering
Det medfølger én parkeringsplass til hver leilighet. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Dersom ny eier ønsker å etablere elbillader, kan dette gjøres for egen regning. Installasjon av elbillader, inkludert etablering av ny kurs fra sikringsskap samt øvrige nødvendige arbeider, bekostes av den enkelte seksjonseier og må utføres i henhold til gjeldende regelverk og eventuelle bestemmelser i sameiet.

Modernisering og påkostninger
- Kjøkken: Malt kjøkkenfronter og fliser, installert nye lamper, oppgradert elektrisk anlegg og etablert nye sikringskurser.
- Bad: Pusset og malt tak, byttet servant og toalett.
- Soverom 1: Malt vegger og tak, montert nye lister og oppgradert elektrisk anlegg.
- Soverom 2: Montert veggpanel, malt tak, montert nye lister og oppgradert elektrisk anlegg.
- Stue/entré: Malt vegger og tak, montert nye lister, bygget innkassing for belysning, flyttet peisrør, malt peisvegg, oppgradert elektrisk anlegg og etablert ny sikringskurs.
- Kjeller: Montert nytt gulv i trapperom samt etablert bod med ny vegg og nytt gulv.
- Utvendig: Lagt nye terrassebord på veranda.
- Elektrisk anlegg: Byttet alle sikringer i sikringsskapet og montert overspenningsvern.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Ble oppusset i 2016.

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: Solid elektro Bytte av elektrisk anlegg i 1.etg, med kabler, stikk, lys og brytere m.m. Nytt sikringsskap Nye Kurser

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? 2022.

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.? Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring av kjellerbod fra tilleggsdel til hoveddel. Ferdigattest levert av Rælingen kommune i 2017.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: Det har vært lekkasje i fellesområdene i kjelleren tidligere.

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? Når jeg kjøpte leiligheten i 2019, i salgsoppgaven, og byggesøknad om å gjøre kjellerbod fra tilleggdel til hoveddel i 2017.

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? Ja.
Beskriv: Det skal gjøres arbeid på rør i alle trehusene, og alle bad bli oppusset.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Ja. Beskriv: Oppussingsprosjekt av rør og bad.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Martin Schwabe Hoem

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligen er oppført i 1960 med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Terrengforhold: Terrenget rundt boligen heller inn mot grunnmuren, slik at regn- og overflatevann ledes mot konstruksjonen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering: Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.
- Bad (overflater): Det er registrert svertesopp i fugene. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.
- Bad (sluk og tettesjikt/membran): Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
- Bad (sanitærutstyr): Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
- Bad (avtrekk): Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.
- Rom under terreng: Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren. Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt.
- Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken: Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
- Vannledninger: Enkelte vannrører er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Det er registrert svakt avtrekk i badet ved enkel test. Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri. Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.
- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad (kontroll i tilliggende konstruksjoner)

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk og håndløper: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.
- Innvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.
- Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.
- Branntekniske forhold: Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.
- Radon: Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
- Skred- eller flomfare: Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, kombiovn og oppvaskmaskin følger med salget.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Leilighet har oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Elektrisk oppvarming med varmekabler på badet, samt peis i stuen i 1. etasje.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om strømforbruket og har heller ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 316,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 1 730,-
Avdrag felleslån: kr 154,-
Renter felleslån: kr 345,-
Trappevask: kr 224,-
Telia/Get: kr 569,-
Utvidelse av areal: kr 306,-
Avsetning til vedlikehold: kr 988,-

Felleskostnadene inkluderer:
Renter og avdrag på felleslån, drift og vedlikehold, kabel-TV/bredbånd (Telia), trappevask, avsetning til vedlikehold (rørprosjekt) og kostnader for utvidelse av areal, forretningsførsel, bygningsforsikring, styrehonorar med mer. Listen er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene og faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

Det er pågående prosjekter for rør- og badfornyelse. Det vil bli finansiert mellom oppsparte midler samt låneopptak i følge styreleder. Fellesgjeld og felleskost vil øke. Kjøper vil kunne være med å bestemme tilvalg og material på bad. Styret er i gang med innhenting av tilbud, men ingenting er vedtatt enda. Oppstart på denne leiligheten vil trolig starte neste år.

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

Kommunale avgifter
Kr 16 919,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2025:
- Vann: kr 6 087
- Avløp: kr 6 122
- Renovasjon: kr 4 115
- Feiing: kr 595

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer henholdsvis 2, 6 eller 12 ganger per år.

Årsprognosen for 2026 er satt til kr 17 638.

Andre utgifter
Selger opplyser om følgende kostnader knyttet til boligen:

Fyringskostnader: Ca. kr 4 000-6 000 per år ved regelmessig vedfyring.

Kostnader til strøm og innboforsikring kommer i tillegg til de faste felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 987 460,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 949 838,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
TV/internett (grunnpakke) fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Aamodthagen Boligsameie, orgnr. 971275685

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 196 boligerseksjoner
- Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL
- Styrets e-post er aamodthagen@mittusbl.no

Fra årsmelding 2025:
Sameiet har hatt høy aktivitet i 2025 med fokus på drift, vedlikehold og langsiktig verdibevaring. Det ble igangsatt kartlegging og planlegging av fremtidige rør-, bad- og fasadetiltak i trehusene, samt gjennomført energikartlegging av hele sameiet. Sameiet gikk over til Telia som leverandør av TV- og internettjenester. Nedbetalingen av vindusprosjektet ble fullført i 2025, og den ekstra månedlige innbetalingen knyttet til dette opphørte fra 01.01.2026.

Fra ordinært årsmøte avholdt 20.04.2026:
- Vedtatt endring i vedtektene som begrenser korttidsutleie til maksimalt 60 dager per kalenderår.
- Vedtatt ekstraordinær nedbetaling av felleslån på kr 1 500 000,- og avsetning på kr 750 000,- til vedlikehold.
- Et forslag om å omgjøre et styrevedtak om omfordeling av en parkeringsplass ble ikke vedtatt.

Styret informerer per 19.06.2026 om pågående prosjekter knyttet til rør- og badfornyelse. Fremtidige arbeider og eventuelle kostnader som følge av prosjektene må påregnes. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og kontakte styret for nærmere informasjon.

Styret har engasjert Advokatkontoret i USBL for å bistå i en pågående sak som gjelder mulige feil i tinglyst registrering av eierforhold på enkelte seksjoner. Dette gjelder i hovedsak seksjoner hvor Rælingen kommune er, eller har vært, registrert som eier. Saken har som formål å avklare og eventuelt rette opp avvik mellom formelle og faktiske eierforhold.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 56 332,-pr. 14.06.2026
Avdrag: Kr 154,-
Rentekostnader: Kr 345,-

Sameiet har følgende lån:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16369573555
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 14.06.2026: kr 12 047 981,-
Andel av saldo: kr 56 332,-
Innfrielsesdato: 30.04.2044
Rente: 6,55 %

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16369573547
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 14.06.2026: kr 18 275 082,-
Andel av saldo: kr 0,-
Innfrielsesdato: 30.09.2049
Rente: 6,55 %

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning gjennom Klare Finans. Ordningen bidrar til økonomisk trygghet for borettslaget ved å dekke tap av felleskostnader ved eventuell betalingsmislighold. Avtalen er løpende med gjensidig oppsigelsestid på seks måneder. Eventuell oppsigelse av sikringsordningen må vedtas av generalforsamlingen i henhold til borettslagsloven § 5-29.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 83 974,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 3 470 831,-. Sameiets disponible midler var på kr 9 629 753,- per 31.12.2025. Egenkapitalen var negativ med kr 13 355 159,- per 31.12.2025. Det bemerkes i regnskapet at negativ egenkapital er vanlig, og at gjelden dekkes inn av beboerne gjennom betaling av felleskostnader.

På årsmøtet 20.04.2026 ble det vedtatt en ekstraordinær nedbetaling på felleslån på kr 1 500 000,- og en avsetning på kr 750 000,- til vedlikehold. På årsmøtet 26.03.2025 ble det vedtatt å inngå avtale om eksternt renhold, med en estimert økning i felleskostnader på ca. kr 200,- per husstand, samt en avsetning på kr 1 000 000,- til vedlikeholdsfondet.

Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 91324021

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 55 011 kvm (Festetomt)
Tomten er festet og utgjør et fellesareal på 55 011,6 m². Arealet er opparbeidet med asfalterte adkomstveier/parkeringsplasser, gressplener, beplantning, trær, lekeapparater og øvrige fellesområder.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Boligen er oppført på festet grunn. Bortfestere er Arnstein Lund (1/3 eierandel), Marianne Lund Smedsrød (1/3 eierandel), Nina Svindal Rosenberg (2/12 eierandel) og Ada Svindal Sørensen (2/12 eierandel). Festetiden er 99 år regnet fra 03.07.1957. Festeretten ble transportert til Aamodthagen boligsameie 18.03.1986.

Regulering av festeavgiften skjer i henhold til tomtefesteloven og gjeldende festeavtale. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse forholdene. Festeavtalen følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 02.07.1957
Festetid: 99 år

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Fjerdingby i Rælingen kommune. Området byr på nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av service- og fritidstilbud. I nærområdet finner du lekeplasser, fotballbaner, skiløyper, skøytebane, idrettshall og svømmehall, samt flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen.

Rælingsåsen byr på et omfattende nettverk av turstier og lysløyper, med gode muligheter for både mosjon og rekreasjon året rundt. Populære turmål som Myrdammen, Ramstadsjøen og Bjønnåsen ligger i nærheten og passer godt for både store og små. Området er også kjent for sine mange stolpejaktløyper og naturopplevelser.

Marikollen idrettspark ligger på Fjerdingby og er et populært samlingspunkt for aktivitet og fritid. Her finner du blant annet alpinbakke, hoppbakke, skøytebane, skatepark, treningspark, lekeplass og kafeteria/varmestue. De senere årene har anlegget blitt betydelig oppgradert, blant annet med eget skilek- og akeområde for de yngste barna.

Kun en kort sykkeltur unna ligger Myrdammen, et av Rælingens mest populære badevann. Området har flytebrygge, toalettfasiliteter, benker, bålplasser og store grøntområder som inviterer til lek, bading og hyggelige sommerdager.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved blant annet Kiwi Fjerdingby, Kiwi Slynga, Joker Rælingen og Coop Extra Buholen. For et større utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud ligger Lillestrøm sentrum kun få minutter unna. I tillegg er det kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker, samt Metro, Triaden og øvrige handelsområder på Lørenskog.

Området har gode kollektivforbindelser med buss. Nærmeste holdeplass, Aamodttoppen, ligger kun ca. 2 minutters gange fra boligen. Busslinje 350 til Lillestrøm har hyppige avganger, med avgang hvert 10. minutt i rushtiden og hvert 30. minutt ellers på dagen.

Med bil tar det ca. 7 minutter til Lillestrøm, 15 minutter til Strømmen, 30 minutter til Oslo sentrum og ca. 38 minutter til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon går toget til både Oslo S og Oslo lufthavn på rundt 12 minutter.

Lillestrøm stasjon tilbyr gode parkeringsmuligheter for pendlere, med både utendørs- og innendørs parkeringsanlegg i umiddelbar nærhet til togstasjonen. For sykkelpendlere finnes det også sykkelhotell.

Eiendommen har gangavstand til Fjerdingby skole (1.–7. trinn) og kort vei til Marikollen ungdomsskole (8.–10. trinn). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager, herunder Sannum barnehage og Tangen barnehage.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for mer informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført ca 1960, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av kjellerbod fra tilleggsdel til hoveddel datert 18.05.2017.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for seksjonen datert 09.01.2017, samt historiske godkjente byggetegninger for eiendommen approbert 20.09.1960. Tegningene stemmer overens med eksisterende forhold.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område og omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022–2033 (plan-ID 247), vedtatt 15.02.2023. I kommuneplanen er arealet avsatt til boligbebyggelse (47 183 m²), naturområde/grønnstruktur (7 822 m²) og sentrumsformål (7 m²). Ved eventuell motstrid mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplaner, gjelder kommuneplanen.

Eiendommen omfattes også av følgende eldre reguleringsplaner:
- Reguleringsplan for Aamodt senter (plan-ID 152), vedtatt 24.04.2002
- Reguleringsplan for Nedre Aamodt 102/54 (plan-ID 007), vedtatt 11.01.1958
- Reguleringsplan over eiendommen Åmodtbråten 102/1 (plan-ID 011), vedtatt 19.10.1961
- Reguleringsplan for Sundhagen Nordre, gnr. 101, bnr. 7 (plan-ID 020), vedtatt 27.02.1965
- Reguleingsplan for Nordre Sannum (plan-ID 033), vedtatt 27.06.1968

Disse eldre planene har enten ukjent formål for eiendommen eller gjelder kun mindre arealer for infrastruktur.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

05.09.1957 - Dokumentnr: 3842
Vilkår i festekontrakt

21.02.1986 - Dokumentnr: 101374
Erklæring/avtale om feste

05.09.1957 - Dokumentnr: 103842
Vilkår i festekontrakt, bestemmelser om bebyggelse, kloakkledning, gjerde m.m.

08.01.1959 - Dokumentnr: 100058
Bestemmelser om kommunale vannverk

21.05.1963 - Dokumentnr: 101792
Erklæring/avtale om vann- og kloakkledninger

13.11.1963 - Dokumentnr: 104188 - Erklæring/avtale
Erklæring/avtale om vann- og kloakkledninger

01.02.1967 - Dokumentnr: 100506
Bestemmelser om elektriske kraftlinjer

04.03.1969 - Dokumentnr: 101019
Erklæring/avtale om vedtagelse av betingelser for tilknytning til kommunalt ledningsnett

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

21.02.1986 - Dokumentnr: 101374 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 603/115379
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 195 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 859351 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:102 Bnr:54 Snr:25

01.01.2024 - Dokumentnr: 134579 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:102 Bnr:54 Snr:25

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

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

sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fullt oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto senest to virkedager før overtakelse.

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig

lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 117 675,- 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 20. juni 2026

Ansvarlig megler
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler 2
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

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

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

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

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

Aamodtterrassen 11

Nabolaget Åmot - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Fjerdingby skole (1-10 kl.)	490 elever, 25 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ...	444 elever, 19 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Rælingen videregående skole	579 elever	10 min 🚶 0.8 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	8 min 🚗 4.7 km

Ladepunkt for el-bil

Rælingen vgs - Akershus fylkes...	12 min 🚶
Marikollen p-plass, Rælingen	12 min 🚶

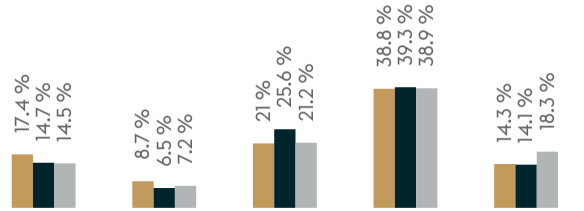
Offentlig transport

Aamodt	Linje 350	3 min 🚶 0.2 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min 🚗 3.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚗 22.8 km
Oslo Gardermoen		33 min 🚗

Barnehager

Sannum barnehage (1-6 år)	90 barn	4 min 🚶 0.3 km
Tangen barnehage (1-5 år)	36 barn	5 min 🚶 0.5 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år...	72 barn	14 min 🚶 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åmot	1 239	511
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bråten borettslag 1.	3 min
Sannumjordet	6 min
Feel24 Rælingen	4 min
Puls Marikollen	15 min

«Fint for barn, mulighet for vinteraktiviteter, skogsturer, kulturelle opplevelser. Rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100



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

Aamodtterrassen 11, 2008 Fjerdingby

Leilighet | Byggeår: 1960 | BRA-i: 89 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Befaringsdato: 16.06.2026ꟻmodtterrassen 11 | Matrikkel: 3224-102/54/0/25 | Referanse: 2026-1017

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 16.06.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

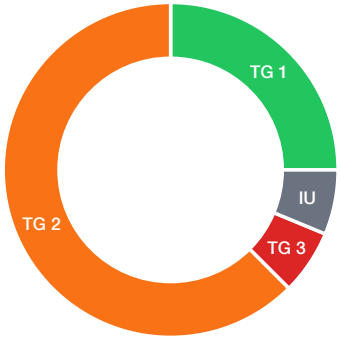
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 3 – Store eller alvorlige avvik (1)

Terrengforhold

Terrenget rundt boligen heller inn mot grunnmuren, slik at regn- og overflatevann ledes mot konstruksjonen.

TG 2 – Vesentlige avvik (10)

Drenering

Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.

Overflater (Bad - 1. etasje)

Det er registrert svertesopp i fugene. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje)

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje)

Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Avtrekk (Bad - 1. etasje)

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Rom under terreng

Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren. Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

Vannledninger

Enkelte vannrører er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Det er registrert svakt avtrekk i badet ved enkel test. Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri. Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.

Varmtvannstank

Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (4)

Rekkverk og håndløper

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Innvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

Branntekniske forhold

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Drenering

TG 2

Dreneringen er ifølge eier av ukjent alder, men av eldre dato.

Vurdering av registrerte avvik

- Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren.
  Konsekvens: Når avslutningen ikke er tett kan jord og fukt trenge inn bak platen, noe som kan redusere funksjonen som beskyttelse mot fukt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmuren og rom under terreng. Det anbefales å etablere korrekt avslutning med topplist mot muren.

- Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.
  Konsekvens: Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behov for vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Terrengforhold

TG 3

Terrenget skråner inn mot boligen.

Vurdering av registrerte avvik

- Terrenget rundt boligen heller inn mot grunnmuren, slik at regn- og overflatevann ledes mot konstruksjonen.
  Konsekvens: Dette gir høyere fuktbelastning på grunnmur og drenering, og øker muligheten for fuktinntrenging i konstruksjonen. Fallforholdene bør utbedres slik at vann ledes bort fra bygningen.

Kostnadsestimat for utbedring

100 000 – 200 000 kr

Kostnader i forbindelse med utbedring av fallforhold må påberegnes.
Avviket bør varsles til sameiet for å kartlegge videre planlegging av utbedringer.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert. Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2016.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédører, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2016.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 6 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,84 meter.

Himmelretning: Nord.

Vurderte forhold og avgrensninger

Veranda er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2006.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 20 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert svertesopp i fugene.
  Konsekvens: Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.
  Konsekvens: Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
  Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av registrerte avvik

- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
  Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.
- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
  Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.
- Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.
  Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Rom under terreng

TG 2

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier
Når ble rom under terreng innredet? Ca. 2016.

Måleresultat
17,1 vektprosent.

Vurdering av registrerte avvik

- Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).
  Konsekvens: Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

- Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.
  Konsekvens: En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

- Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt.
  Konsekvens: Fukt kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også der dette ikke er synlig. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobberrør.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
  Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da plassering av denne ikke var kjent under befaringen.

Vurdering av registrerte avvik

- Enkelte vannrører er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
  Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

- Det er registrert svakt avtrekk i badet ved enkel test.
  Konsekvens: Når ventilasjonen er begrenset, blir fuktig luft værende lenger i rommet etter bruk. Dette kan gi økt fuktbelastning og lengre tørketid på overflater. Forbedring av ventilasjonen bør vurderes.

- Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.
  Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

- Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.
  Konsekvens: Når luftutskiftingen er lav, kan fukt og forurenset luft bli værende lenger i rommene. Dette kan gi dårligere inneklima over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2002

Vurdering av registrerte avvik

- Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.
  Konsekvens: Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Utskifting må påregnes.

Vurderte forhold og avgrensninger

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Ja
- Dato for el-tilsyn: 25.08.2021
- Referanse: 5175513
- Arbeid utført etter tilsyn: Ja

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2022	Installasjon av nye sikringer, samt diverse oppgraderinger i boligen og utbedringer etter eltilsyn.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
89 m²	89 m²	-	-	6 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1960)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	24 m²	-	-	24 m²	-
1. etasje	65 m²	-	-	65 m²	6 m²
Sum Leilighetsbygg	**89 m²**	**-**	**-**	**89 m²**	**6 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-i: Bod, Gang, Kjellerstue
1. etasje	BRA-i: Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Felles varmtvann.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Malte overflater. Malt trepanel. Malte plater.
Himling: Takessplater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,39 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier av ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer: komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Ja

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2022	Nytt elekstrik anlegg. Kabling, stikk, brytere, lys og sikringsskap	Ja
2020	Bytte av hovedinngangsdør	Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Andre åpenbare ulovligheter

Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i kjellerstuen.

Etter eldre bygningsregelverk var normal minstehøyde 2,50 m, men for eneboliger og småhus kunne høyden reduseres til 2,35 m. Himlingshøyden i kjellerstuen er målt til under 2,4 meter, som var minstekravet til rom for varig opphold på oppføringstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

- I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.
- Innvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.
  Konsekvens: Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.
- Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.
  Konsekvens: Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

Branntekniske forhold

- Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.
  Konsekvens: Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

Radon

- Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
  Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Skred- eller flomfare

- Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.
  Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse:Aamodtterrassen 11, 2008 Fjerdingby
Matrikkel:3224-102/54/0/25
Eierform:Selveier
Hjemmelshaver:Lars Petter Jensen
Kunde:Lars Petter Jensen

Befaring og rapportdato

Befaringsdato:16.06.2026
Rapportdato:18.06.2026

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Boligkontroll AS

Org.nr. 932 153 688

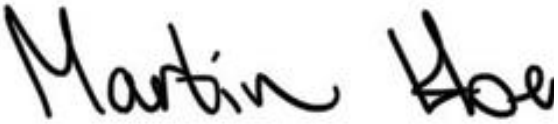
Sakkyndig

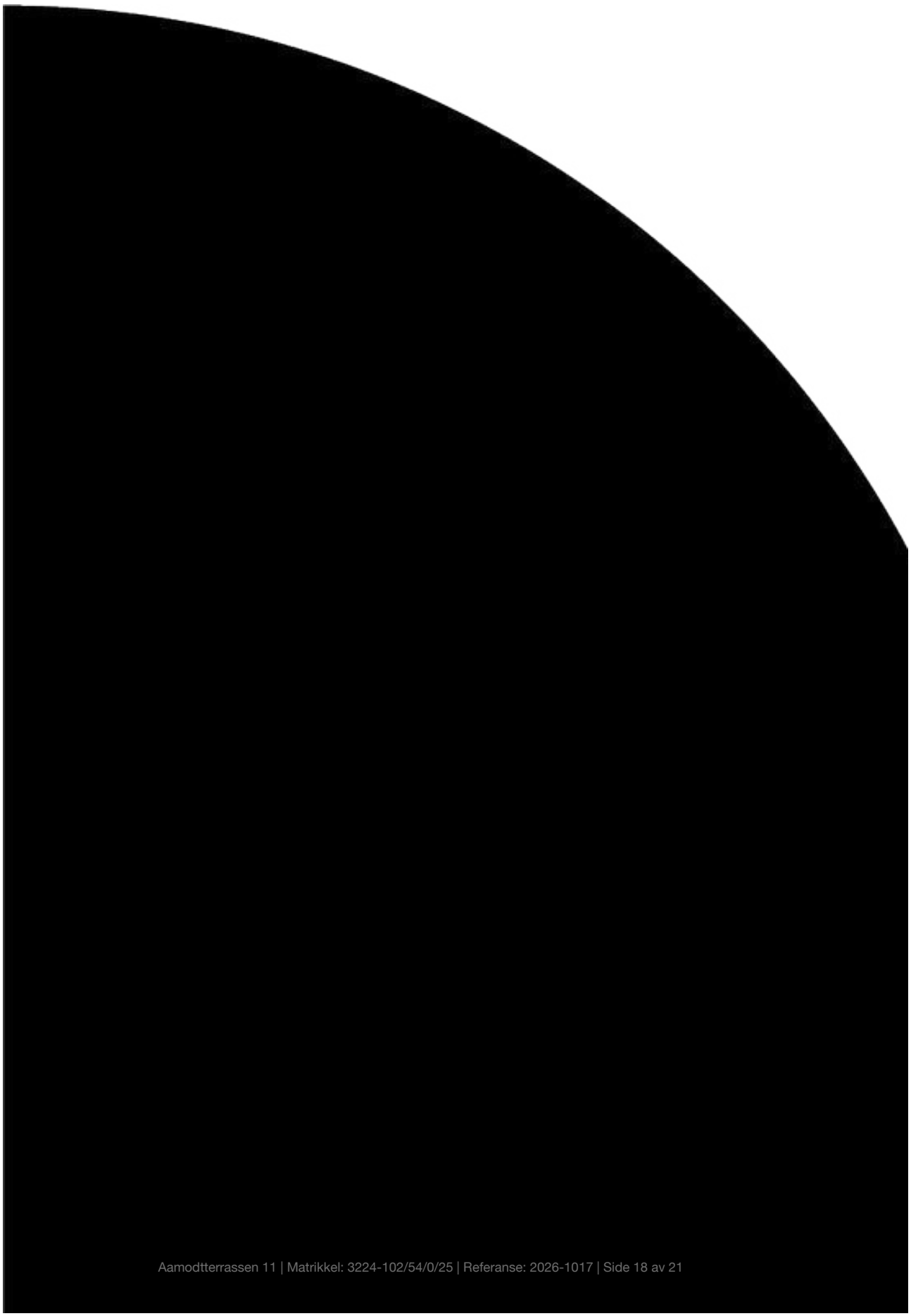
Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

E-post: post@boligkontrollas.no

Tlf: 99512443





Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk
Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer
Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet
Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar
Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser
Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: 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.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lars Petter Jensen	9578-5999-4-3302222	2026-06-14 21:36:24

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
14. juni 2026

Oppdragsnummer
60-0275/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Aamodtterrassen 11, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Lars Petter Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juni 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ble oppusset i 2016

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid elektro Bytte av elektrisk anlegg i 1.etg, med kabler, stikk, lys og brytere m.m. Nytt sikringsskap Nye Kurser

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring av kjellerbod fra tilleggsdel til hoveddel. Ferdigattest levert av rælingen kommune i 2017.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært lekkasje i fellesområdene i kjelleren tidligere.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Når jeg kjøpte leiligheten i 2019, i salgsoppgaven, og byggesøknad om å gjøre kjellerbod fra tilleggdel til hoveddel i 2017.

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?

Ja

Beskriv: Det skal gjøres arbeid på rør i alle trehusene, og alle bad bli oppusset.

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: Oppussingsprosjekt av rør og bad.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0275/26



Adresse	
Aamodtterrassen 11, 2008 FJERDINGBY	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268405**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150470552**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **54**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

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

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
166,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
190,73 kWh/m²	**61 987 kWh**



Aamodtterrassen 11, 2008 FJERDINGBY

Tiltak

Tiltak 1: Tiltak 3 - Etterisolering trehus

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

Tiltak 2: Tiltak 8 - luft/luft varmepumper trehus

Beregnet besparelse ved installasjon av varmepumper til alle enheter.

Tiltak 3: Tiltak 4 - Tak trehus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Aamodthagen Boligsameie		**Vår ref.:**	1126/25	**Fødselsdato eier:**	25.07.1995
Aamodtterrassen 11		**Type:**	Boligsameie		
2008 FJERDINGBY		**Eiere:**	Lars Petter Jensen		
Organisasjonsnr:	971 275 685	**Seksjonsnr:**	25		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 316**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	154
	Renter felleslån	345
	Felleskostnader	1 730
Tilleggsytelser:	Telia/Get	569
	Trappevask	224
	Avsetn. vedlikeh. rørprosjekt 3 roms	988
Objekt:	1126/25 Utvidelse av areal (11261 - 4)	306

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	56 331	Gjeld siste årsoppg.:	67 501
Klient ajourf. lån:	30 323 063,11	Klient gj. s. årsoppg.:	32 800 051

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369573555, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.06.2026: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 215
Saldo per 14.06.2026: 12 047 981
Andel av saldo: 56 332
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.04.2044)

Lånenummer: 16369573547, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.06.2026: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 14.06.2026: 18 275 082
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Linda Kristin Sundseth
Adresse:	Aamodtterrassen 11
Postnr/-sted:	2008 FJERDINGBY
Telefon:	Mob.: 91757793
E-post:	aamodthagen@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	67 501	Andre inntekter:	3 294
Annen formue:	83 974	Utgifter:	4 367		

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

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Aamodthagen Boligsameie	**Vår ref.:**	1126/25	**Fødselsdato eier:**	25.07.1995
Aamodtterrassen 11	**Type:**	Boligsameie		
2008 FJERDINGBY	**Eiere:**	Lars Petter Jensen		

Organisasjonsnr: 971 275 685

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1960
Gårds/bruksnr: 102/54 - seksjon:25
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 55011.6
Årlig festeavgift: 71 908,46
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 91324021

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje: Oppvarmingstype: Strøm
Heis: Nei
Parkeringstype: Ingen ()
Systemlås: Nei Antall rom:
Husdyrhold: Oppr. antall rom: 3
Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet Trehus
Fasiliteter:

Utleie skal meldes til styret

Viktig informasjon!

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

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

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

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

Vaktmesterordning for fellesareal ved blokkene.

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

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

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene.

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

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

Aamodthagen Boligsameie	**Vår ref.:**	1126/25	**Fødselsdato eier:**	25.07.1995
Aamodtterrassen 11	**Type:**	Boligsameie		
2008 FJERDINGBY	**Eiere:**	Lars Petter Jensen		

Organisasjonsnr: 971 275 685

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

20.09.2023

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

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

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

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

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

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

Eventuelle formelle endringer som må foretas i tinglyste eierforhold, vil

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



INNKALLING 2026

Aamodthagen Boligsameie

Mandag 20.04.2026 kl. 18:00

Spellmannsplassen 2 - Årsmøtelokalet ved nedre parkeringsplan på Spellmannsplassen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Aamodthagen Boligsameie

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Styrets årsmelding for 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Kortidsutleie via Airbnb og andre liknende plattformer

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

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

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Styrets årsmelding for 2025

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

5. Andre saker

5.1 Kortidsutleie via Airbnb og andre liknende plattformer

Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

Styrets vurdering og forslag

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling til vedtak:

Årsmøtet vedtar at korttidsutleie i Aamodthagen Boligsameie begrenses til maksimalt

60 døgn per kalenderår per seksjon.

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

Vedtaket innarbeides i sameiets vedtekter under punktet om utleie.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling til vedtak:

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

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

Styrets innstilling til vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering.

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

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

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

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

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

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

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

Tiltaket anses som enkelt å gjennomføre og kostnadseffektivt.

Avsetning sparing og vedlikehold:

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

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

Avsetning sparing og vedlikehold:

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

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

Avsetning sparing og vedlikehold:

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Alexandru Manole - Varamedlem

Geir K. Kvalevaag - Varamedlem

Martin Andre Løvlien Karlsen - Varamedlem

Myriam Wang - Varamedlem

Terje Hansen - Varamedlem

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtas.

6.4 Valg av valgkomite

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

Dersom fler ønsker å sitte i valgkomiteen er det velkomment.

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

Arbeidskapital

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

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

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

Resultatregnskap 2025 Aamodthagen Boligsameie

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

Balanse 2025 Aamodthagen Boligsameie

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

Balanse 2025 Aamodthagen Boligsameie

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

Sted:_____ Dato:_____

Linda Kristin Sundseth
Styreleder

Kim Inglar
Styremedlem

Ruben Bentestuen
Styremedlem

Truls Marius Storm Jansen
Styremedlem

Jane Roberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling blokk

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

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling trehus

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

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 4 - Andre driftsinntekter

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

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 6 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 11 - Andre honorarer

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

Konto 6730 gjelder energikartlegging fra Usbl

Note 12 - Andre kostnader

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

Note 13 - Øremerkede midler

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

Note 14 - Egenkapital

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

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

Note 15 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Note 16 - Andre overføringer

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

Resultat og balanse med noter for Aamodthagen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aamodthagen Boligsameie

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

Årsmelding 2025 - Aamodthagen Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Aamodthagen Boligsameie består av 196 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

ÅRSMELDING FRA STYRET I AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE 2025

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

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

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

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

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

I 2025 ble det igangsatt to større prosjekter i sameiet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2026

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Simen Edvardsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 38

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 40

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Styrets årsmelding for 2025

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 350.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Kortidsutleie via Airbnb og andre liknende plattformer

Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

Styrets vurdering og forslag

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling til vedtak:

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

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

Vedtaket innarbeides i sameiets vedtekter under punktet om utleie.

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 34

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemme: 0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 4

Antall stemmer mot: 13

Antall blanke stemme: 18

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

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

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

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

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

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

Tiltaket anses som enkelt å gjennomføre og kostnadseffektivt.

Avsetning sparing og vedlikehold:

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 37

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 2

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Alexandru Manole - Varamedlem

Geir K. Kvalevaag - Varamedlem

Martin Andre Løvlien Karlsen - Varamedlem

Myriam Wang - Varamedlem

Terje Hansen - Varamedlem

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

6.4 Valg av valgkomite

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

Dersom fler ønsker å sitte i valgkomiteen er det velkomment.

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

Protokoll for Aamodthagen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

1. Navn og opprettelse

1-1 Sameiets navn er Aamodthagen Boligsameie.

2. Eiendommen

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

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

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

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

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

3-2 Godkjenning av leier

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

3-3 Kortidsutleie via Airbnb og andre liknende plattformer

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

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

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

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

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

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

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

ingen av seksjonene skal brukes til restaurantvirksomhet.)

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

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

5. **Sameiets parkeringsplasser**

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

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

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

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

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

6-1. Vedlikehold og påkostninger

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

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

6-2 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

7-1 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

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

8. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

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

9. Styremøte og årsmøte

9-1. Styret og dets vedtak

Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

9-2 Styremøter

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

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

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

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

9-3 Styrets oppgaver

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

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

9-5 Inhabilitet

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

9-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9-7 Mindretallsvern

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

9-8 Forretningsfører og funksjonærer

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

9-9. Regnskap og revisjon

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

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

9-9 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-10 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-11 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-12 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-13 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-15 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte

stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-1 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

10-2 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

10-3 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

HUSORDENSREGLER FOR AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 03.04.1986, med siste endring 01.06.2016.

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

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

1. BRUK AV LEILIGHET:

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

Meldingen skal inneholde:

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

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

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

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

1.5 Feil på ringeklokker meldes til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 BRUK AV FELLESOMRÅDENE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.DYREHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

4. KLAGER - BRUDD PA HUSORDENSREGLENE:

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

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

Utskriftsdato: 22.05.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	121
Adresse	Hans Rustads veg 3, 2008 FJERDINGBY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 7 822 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 47 183 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	020
Navn	Reguleringsplan for Sundhagen Nordre, gnr. 101, bnr. 7
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/24/20_regbest.pdf

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

Id	152
Navn	Aamodt senter
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.04.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/59/152_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Bolig/Forretning
	Delareal 191 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 14 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

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

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

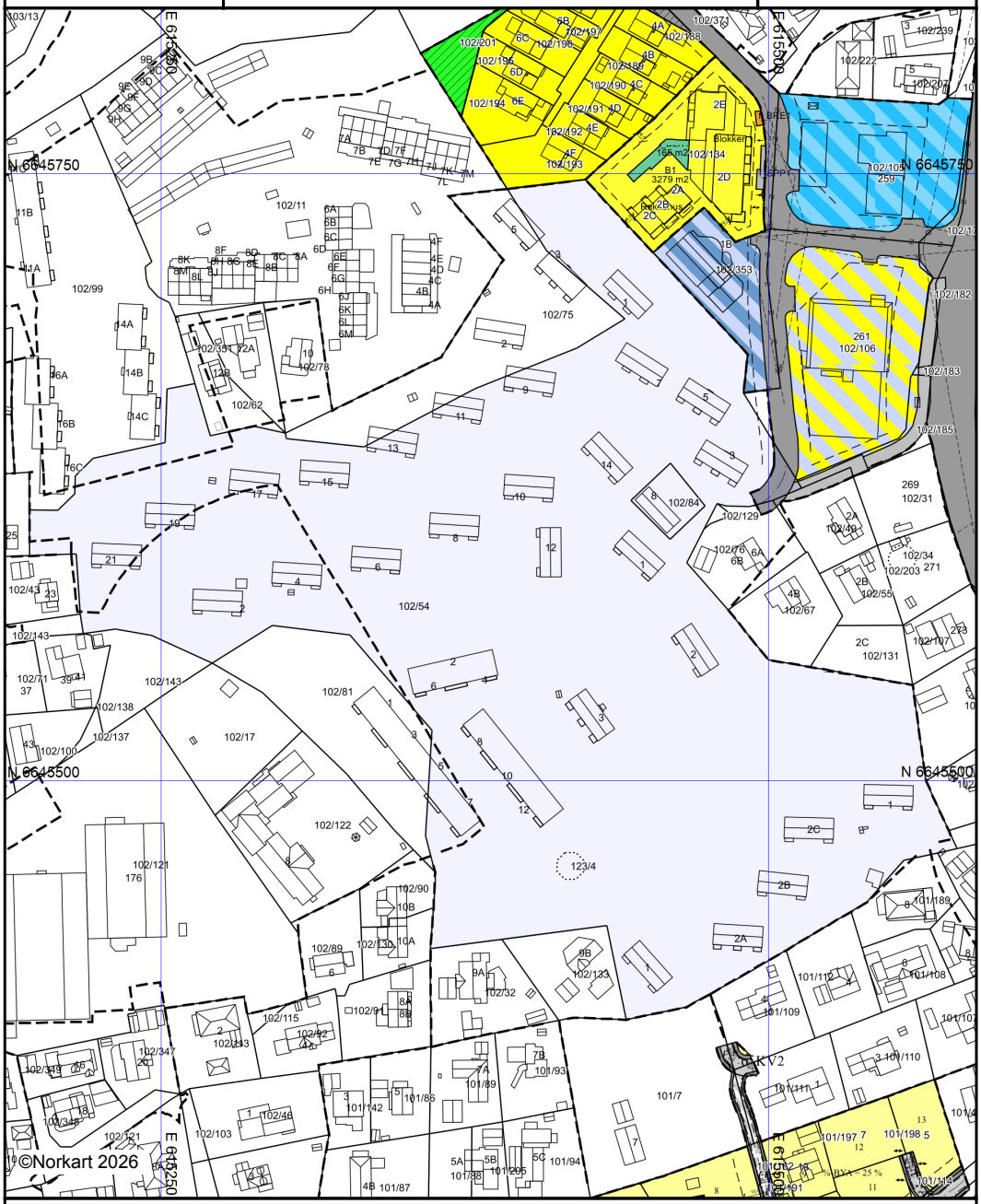
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/54/0/121
Adresse: Hans Rustads veg 3
Utskriftsdato: 22.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning
- Forretning/Kontor
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur l
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

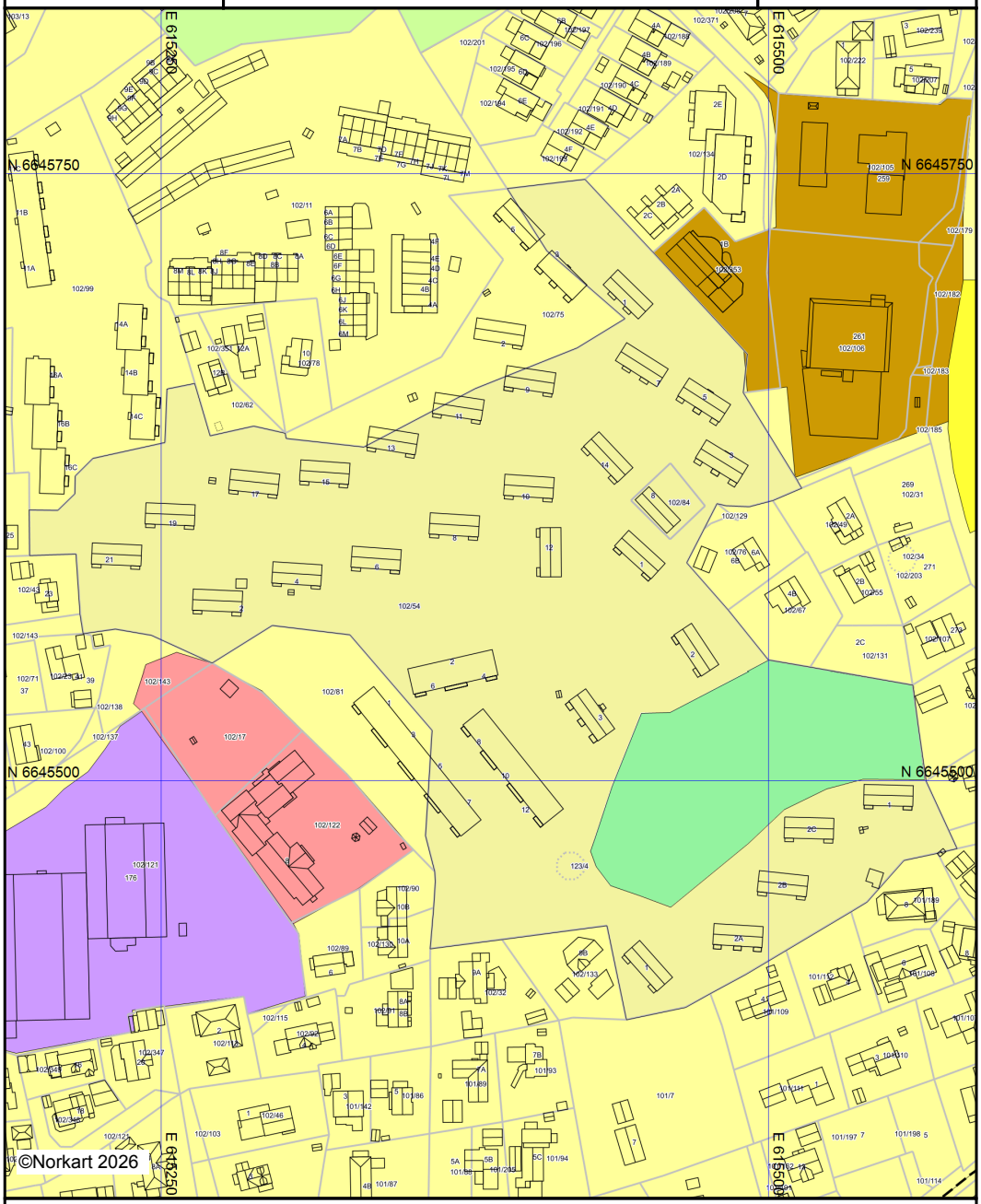
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/54/0/121
Adresse: Hans Rustads veg 3
Utskriftsdato: 22.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

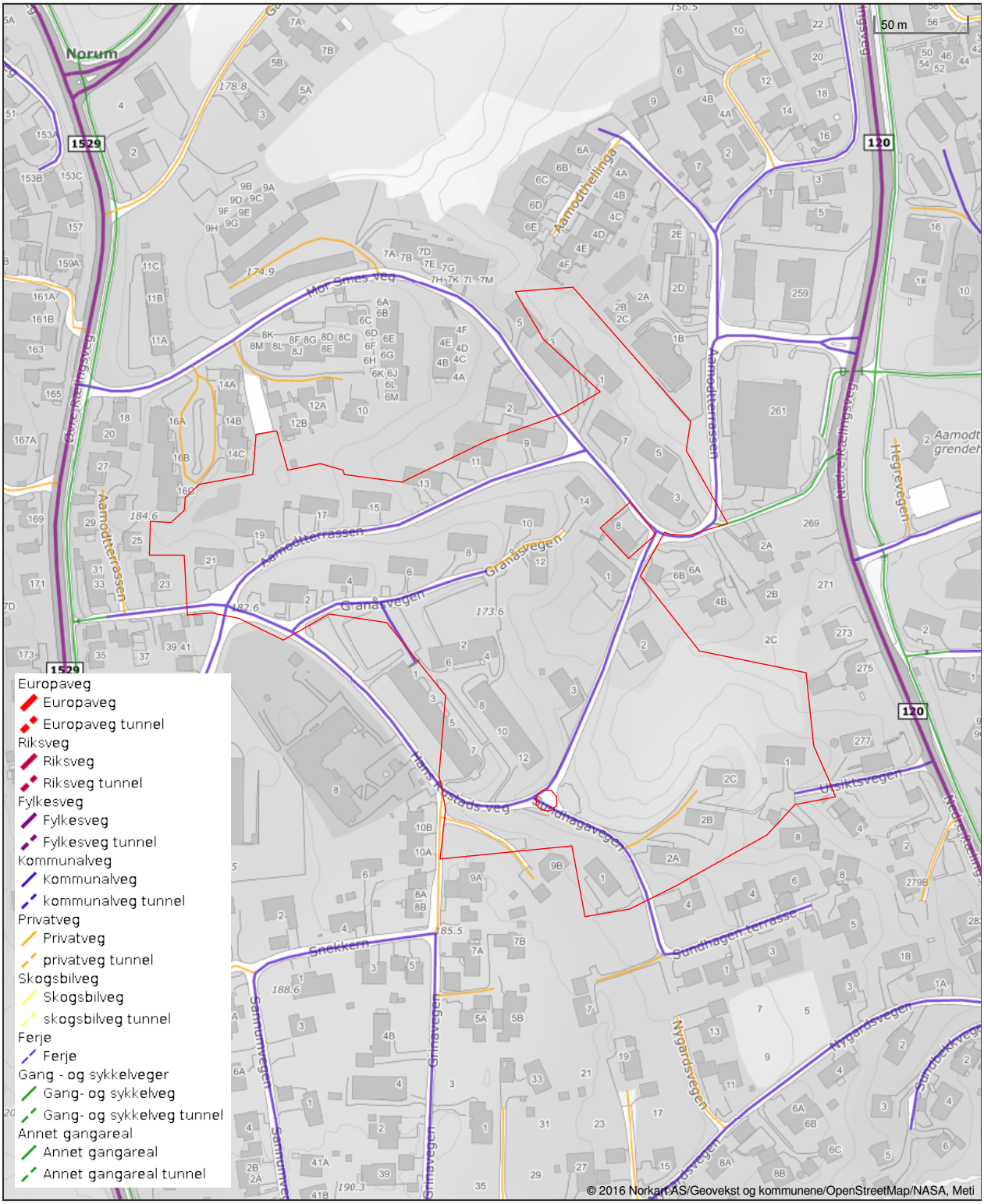
- Faresone grense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Sentrumsformål - eksisterende
- Forretning - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyt
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Naturområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - eksisterende

Utskriftsdato: 12.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 102/54//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 12.06.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Aamodtterrassen 11, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 121,78 kr
Feiing	595,00 kr
Renovasjon	4 114,88 kr
Vann	6 086,88 kr
Sum	**16 918,54 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vanngebyr	15%	104 m2	40.30	1/1	0 %	4 190,78 kr	2 095,39 kr
Abb. vann privat	15%	1 Ab	1759.50	1/1	0 %	1 759,50 kr	879,75 kr
Kloakkgebyr	15%	104 m2	42.85	1/1	0 %	4 456,30 kr	2 228,15 kr
Abb. kloakk privat	15%	1 Ab	1999.85	1/1	0 %	1 999,85 kr	999,92 kr
Fastpris renovasjon	25%	1 DEL	2720.00	1/1	0 %	2 720,00 kr	1 360,00 kr
Renovasjon pr liter	25%	120 liter	15.72	1/1	0 %	1 887,00 kr	943,50 kr
Feiegebyr	0%	1 LØP	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	312,50 kr
					Sum	**17 638,43 kr**	**8 819,21 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 12.06.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Aamodtterrassen 11, 2008 FJERDINGBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

17.06.2026

Matrikkel: 3224/102/54/0/25
Adresse: Aamodtterrassen 11, 2008 FJERDINGBY

Dato siste feiing
16.10.2013 23.02.2022 – varslet feiing – ikke utført - ingen hjemme 05.09.2023 – varslet feiing – ikke utført - Utsatt pga. biler parkert under takstige. Ny tid avtales av beboere.

Dato siste tilsyn:

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

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

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

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

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

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

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet	Hege Halden
Seksjonsleder	konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Strømsveien 223

0668 OSLO

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
05.05.2017 /05.05.2017	2017/181-7/ALIBEC	102/54	17/253	102/54/25	18.05.2017

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 21-10.

Byggested: Aamodtterrassen 11, 2008 FJERDINGBY **Gnr/bnr**: 102/54
Tiltakshaver: Tom Arild Nilsen
Ansvarlig søker: Byggkonsulentene-Øst AS.

Vi viser til søknad om ferdigattest for bruksendring av kjellerbod fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 05.05.2017.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Beskrivelse	Antall	Beløp
Saksbehandlingsgebyr	1	4 000,-
Totalt gebyr å betale		**4 000,-**

Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt.

Postadresse: Postboks 100, 2025 Fjerdingby
Besøksadresse: Bjørnholthagan 6, 2008 FJERDINGBY
Organisasjonsnr.: 952 540 556
Internett: www.ralingen.kommune.no
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no
Telefon: 63 83 50 00
Telefaks: 63 83 52 33
Bankgiro: 1503.0543707

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Lena Hammer
avdelingsarkitekt

Ali Jafari Beck
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

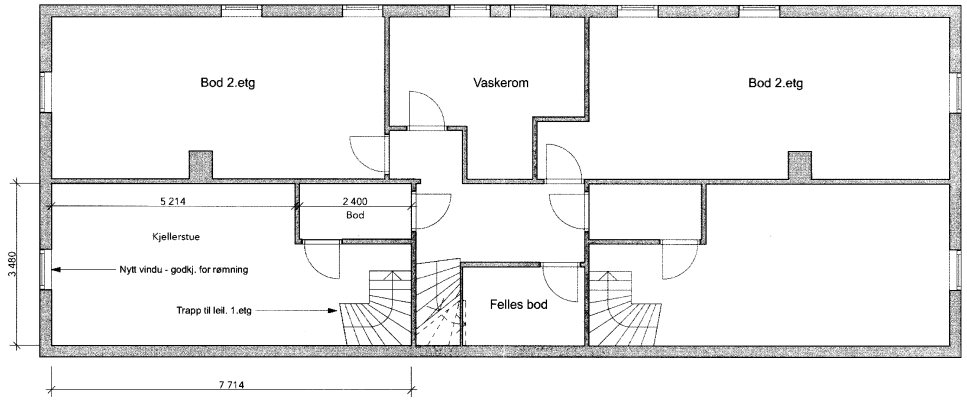
Vedlegg
1 Renovasjonsforskrifter

Kopi til:
Kommunal fakturering
AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE c/o Usbl Astrids vei 1 1473 LØRENSKOG
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS Sykehusveien 10 1474 NORDBYHAGEN

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

11 JAN 2017

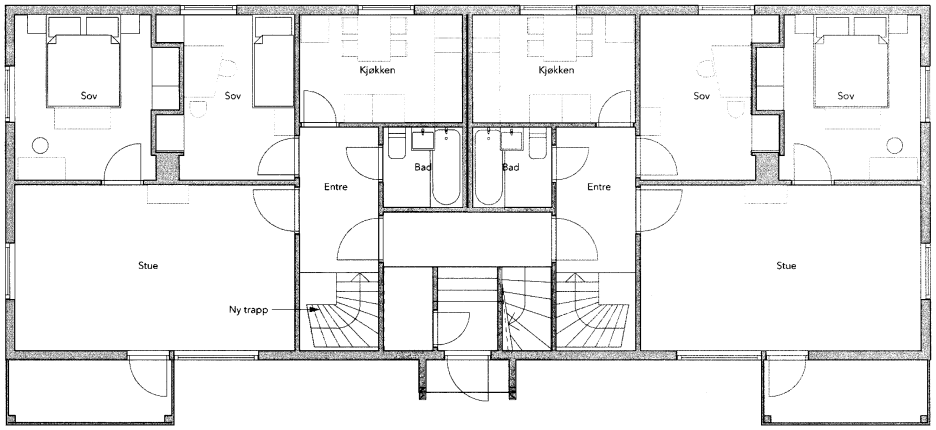


17/70
30.01.2017

A. B.

Tegning **Plan Kjeller** **Aamodtterrassen 11 - H0101** **Aamodtterrassen 2008 Fjerdingby**	Prosjektnr. **015-16**	Dato opprettet **09.01.2017**	Gnr./Bnr./Festenr. **102/54**	Mål: **1:100**	Tegningsnr. **A20-021**	**Byggkonsulentene Øst AS** Strømsveien 223 0668 Oslo 91 19 63 80 lars.thomas.moen@byggkonsulentene-ost.no
	Fase. **Rammesøknad**	Sign. **T.O**	Kontroll **LTM**	Godkjent	Rev. ID	

11 JAN 2017



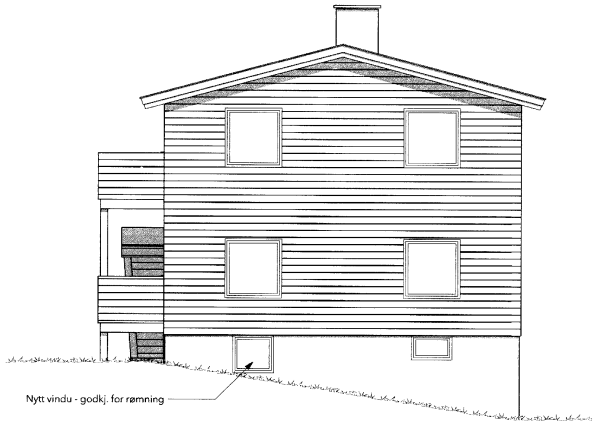
17/70
30.01.2017
A.B.

Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
Plan 1. Etasje	**015-16**	**09.01.2017**	**102/54**	**1:100**	**A20-022**
Aamodtterrassen 11 - H0101 **Aamodtterrassen 2008 Fjerdingby**	Fase. **Rammesøknad**	Sign. **T.O**	Kontroll **LTM**	Godkjent	Rev. ID

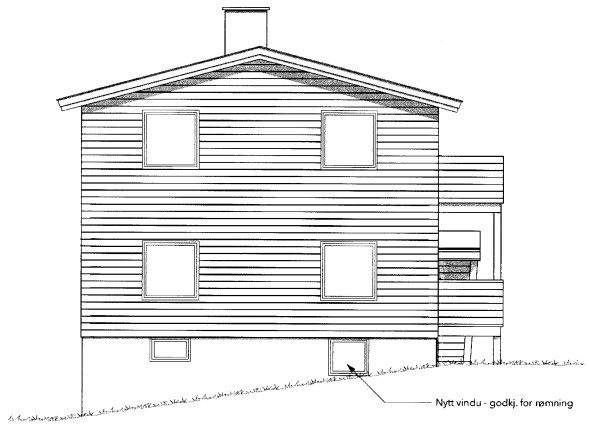
Byggkonsulentene Øst AS
Strømsveien 223
0668 Oslo
91 19 63 80
lars.thomas.moen@byggkonsulentene-ost.no

BYGG KONSULENTENE ØST

11 JAN 2017



1:100 Fasade Øst

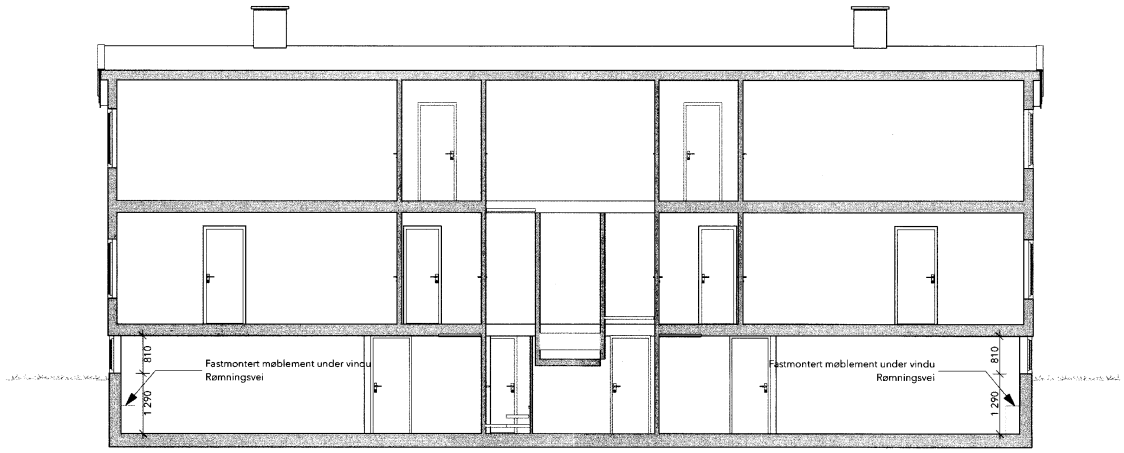


1:100 Fasade Vest

17/70
30.01.2017
A. B.

Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.	
Fasade Øst ogt Vest **Aamodtterrassen 11** **Aamodtterrassen 2008 Fjerdingby**	**015-16**	**09.01.2017**	**102/54**	**1:100**	**A40-02**	**Byggkonsulentene Øst AS** Strømsveien 223 0668 Oslo 91 19 63 80 lars.thomas.moen@byggkonsulentene-ost.no
	Fase. **Rammesøknad**	Sign. **T.O**	Kontroll **LTM**	Godkjent	Rev. ID	

11 JAN 2017



1:100 Snitt B

17/70
30.06.2017

A.B.

Tegning **Snitt B** **Aamodtterrassen 9** **Aamodtterrassen 2008 Fjerdingby**	Prosjektnr. **015-16**	Dato opprettet **09.01.2017**	Gnr./Bnr./Festenr. **102/54**	Mål: **1:100**	Tegningsnr. **A30-02**	**Byggkonsulentene Øst AS** Strømsveien 223 0668 Oslo 91 19 63 80 lars.thomas.moen@byggkonsulentene-ost.no
	Fase. **Rammesøknad**	Sign. **T.O**	Kontroll **LTM**	Godkjent	Rev. ID	

BYGG KONSULENTENE ØST

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MALIN GOA
ADOLPH TIDEMANDS GT. 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0403/20
Vår referanse: 2355039/14334385
Bestilling: C3 2020-12-09 41

Dato
09.12.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3842	8	5.9.1957	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3027 RÆLINGEN	102	54	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dnr. 3842/1957. Dagbokført 5/9 1957.
Stpl. av h.r.advokat Anthon Busch 1/8 1957 med kr. 1760.-.

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede gårdbruker C. J. Svindal

født 5/5 1897 som eier av eiendommen Nedre Aamodt,

g.nr. 102 b.nr. 54

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Rælingen kommune, Akershus fylke

fester herved bort til Nedre Aamodt Boligbyggelag v/konsulent Sigurd Øverlie, Oslo.

født 8/4 1918 en hustomt stor ca 85.000 m² av eiendommen. Arealets størrelse fastlegges ved endelig offentlig oppmåling.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Beskrivelse av tomten fremgår av skylddelingsforretningen.

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 80.- , kroner pr. mål pr. år,

beregnet etter 4 % om året av tomteverdi kr. 2.000.- pr. mål.

Festeavgiften betales ~~halvårlig etterskuddsvis hvert års~~ årlig forskuddsvis fra hvert byggetrinns påbegynnelse og senere den 2. jan. hvert år.

Fire - 4 - år etter denne kontrakts undertegnelse betales under enhver xx omstendighet av det hele areal. Festeavgiften skal til enhver tid ligge ½% over Norges Banks diskonto, dog minimum 4%.

[1)] Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39. a.
PÅ LAGER SEM & STENERSEN A/S. OSLO
11—56

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med ovedragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Byggearbeidet på arealet begynnes fra arealets nordøstside og fortsetter sammenhengende. Den kloakk på 12" - 33 m. med 2 kommer som bortfesteren har lagt på arealet erstattes av festeren.

STATENS KARTVERK

All ved og tømmer som legges på arealet - kvistes og dras sammen ved kjøreveien. Den tilfaller bortfesteren vederlagsfritt. Bortfesteren forbeholder seg gratis veirett til 5 tomter ved arealets østside. Gjerdet langs arealets nordside påhviler festeren. Erstatningskrav for skader på arealet ved tidl. fremførte vann- og kloakkledninger er festeren uvedkommende. Denne festekontrakt kan festeren dele opp i underfestekontrakter. Det er videre en betingelse at konsulent ~~at konsulent~~ Sigurd Øverlie skal være forretningsfører for de byggelag som opprettes på arealet.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta/provisjon til megleren samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft ved underskrift

Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som som grunneieren og festeren hver har ett av.

STATENS KARTVERK

Som grunneier: Som fester:

Oslo den 3. juli 1957 Oslo den 3. juli 1957

Carl J. Svindal (sign.) pr. Nedre Asmodt Boligbyggelag S. Øverlie (sign.)

(grunneier) (fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Hans A. Hegje (sign.) h.r.advokat

2.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Hans A. Hegje (sign.) h.r.advokat

2.

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: 60-0275/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Aamodtterrassen 11 2008 FJERDINGBY
Matrikkel: Gnr 102, bnr 54, snr 25 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Henrik Bredo Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.larsen@nordvikbolig.no
936 27 522



Martin Eilertsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585

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