

# Hattermakerlia 90

2 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Hattemakerlia 90

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Egenerklæringsskjema
34	Tilstandsrapport
62	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Lys, romslig 3-roms hjørneleilighet m/flott intern beliggenhet!  
Vestvendt terrasse på 31m<sup>2</sup> - Fantastisk utsikt - Garasje

Prisantydning	<b>4 290 000,-</b>
Omkostninger	<b>109 350,-</b>
Totalpris	<b>4 429 317,-</b>
Fellesgjeld	<b>29 967,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>4 399,-</b>
BRA-i	<b>82 kvm</b>
Soverom	<b>2</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>2001</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

## Kort fortalt

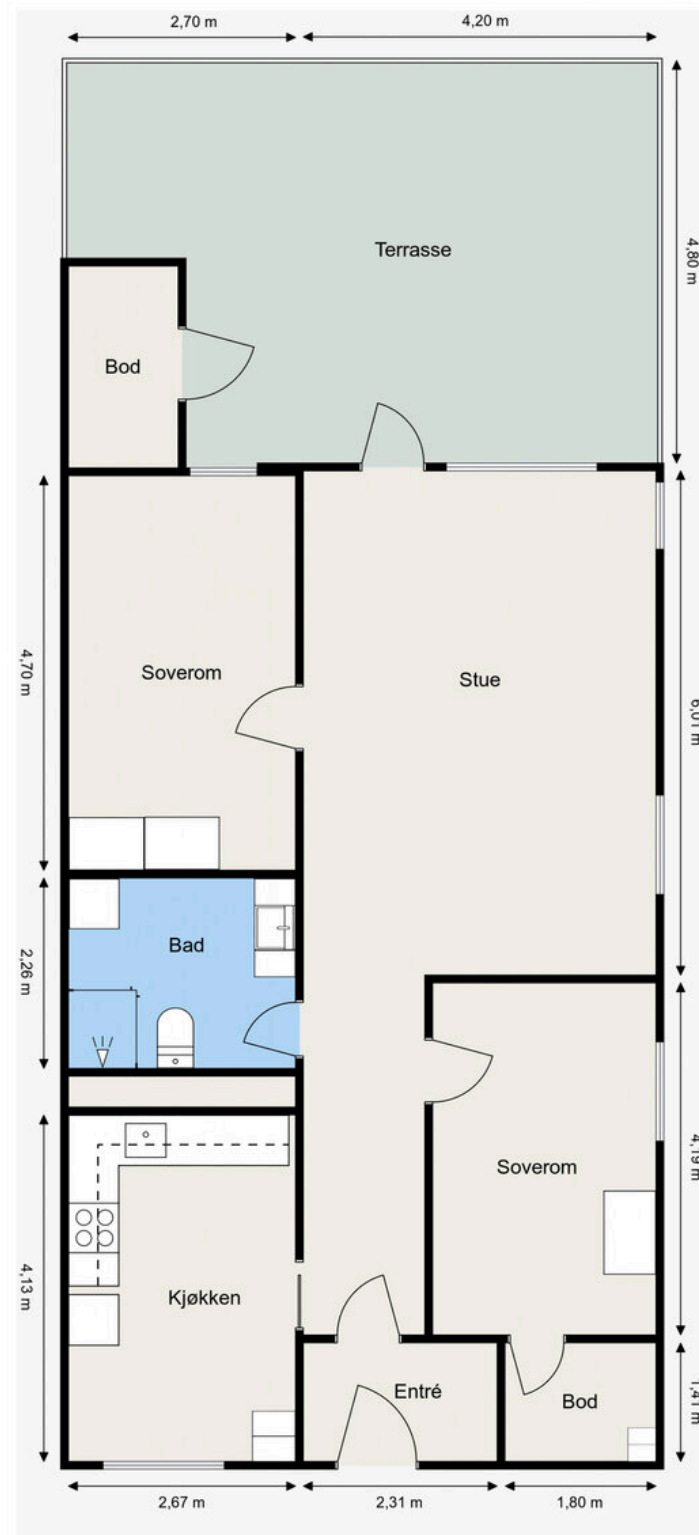
Velkommen til Hattemakerlia 90, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!

Dette er en stor, lys og attraktiv 3-roms hjørneleilighet med fantastisk beliggenhet på Brånåsen! Boligen byr på stor vestvendt terrasse på hele 31,5 m<sup>2</sup>, samt en nydelig utsikt mot det naturskjønne nærområdet. Videre rommer leiligheten stor stue, kjøkken, to gode soverom, flislagt bad og rikelig med bodplass. I tillegg disponeres en garasje i sameiets anlegg.

Her bor du i et attraktivt, barnevennlig og sentralt boligområde på Brånåsen/Skedsmokorset, med nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Verdt å merke seg:

- Stor og lys 3-roms selveier med flott intern beliggenhet
- Vestvendt terrasse på 31,5 m<sup>2</sup> med flott utsikt
- To gode soverom, ett med tilgang til bod



1. Etasje  
Hattemakerlia 90



Remi Bjørnstad  
Takstingeniør / Tømrermester  
[www.taksator.no](http://www.taksator.no)

Planskissen er kun ment som illustrasjon og  
kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme























# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
65-0299/25

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Hattemakerlia 90, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 39, bnr 99, snr 32 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

**Selger**  
Ann-Harriet Granberg

**Kjøpesum og omkostninger**  
4 290 000,- (Prisantydning)  
29 967,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 319 967,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
107 970,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
109 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
122 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
4 429 317,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
4 442 017,- (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**  
2001

**Etasje**  
1

**Antall soverom**  
2

**Arealer**  
BRA-i: 82 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Totalt BRA: 87 kvm  
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet  
1. etasje:  
BRA-i: 82 kvm. Entré, 2 soverom, kjøkken, bod, stue, bad  
BRA-e: 3 kvm. Bod  
Total BRA: 85 kvm.  
TBA: 32 kvm. Terrasse

Underetasje:  
BRA-e: 2 kvm. Bod  
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

### Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:  
1. etasje BRA-i 82 m<sup>2</sup>: Entré, 2 soverom, kjøkken, bod, stue, bad

I tillegg disponeres:  
- Bod utenfor terrasse på 3 m<sup>2</sup>  
- Bod i garasjekjeller på 2 m<sup>2</sup>  
- Garasjeplass i sameiets anlegg

### Standard

Entré:  
Velkommen! Boligen har et hyggelig inngangsparti, med overbygget adkomstterrasse. Her ute er det plass til å sette bord og stoler. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue:  
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som

slipper inn rikelig med naturlig lys fra to himmelretninger. Rommet har god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt terrasse på 31,5 m<sup>2</sup>. Her ute er det god plass til flere sittegrupper, samt gass-/elektrisk grill. Terrassen byr på en fantastisk utsikt, og fin ettermiddags- og kveldssol.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet er separat, og har innredning fra byggeåret. Innredningen har skap med profilerte trefronter, samt laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, 1-greps kran, komfyr med platetopp og frittstående kjøøl/fryseskap. Det er tilkoblet mekanisk avtrekk over stekesonen.

#### Bad:

Boligen har et flislagt bad fra byggeåret. Rommet har opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og dusjhjørne med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Videre er det servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant, samt speil og skap med lysarmatur på veggen over servanten. Det er avtrekk i veggen.

#### To soverom:

Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Det er også dør inn til en praktisk innvendig bod.

#### Innvendige overflater:

Gulv: Flislagt gulv på bad. Ellers 3 stavs parkett.  
Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte flater og tapet på soverom.  
Himling: Malt betonghimling.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

#### Parkering

Leiligheten disponerer garasje plass i sameiets fellesareal.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre

steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Sameiet leier også ut fem garasjeplasser. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen kommentarer.

#### Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

#### Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.01.2026

#### Bygning:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner. Utfyllende bindingsverk med kledning og tegelstein. Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel. Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

#### Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

#### Dører:

Entrédør (35dB) og balkongdør med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.  
Profilerte, innvendige, malte dører.

#### Balkong/terrasse:

Utgang fra stue til terrasse i betong- og stålkonstruksjoner på 31,5 m<sup>2</sup>. Terrassegulv dekket terrassefliser oppe på støpt betongdekke og takbelegg. Takbelegg fra byggår og er vurdert ut fra alder. Rekkverk i stål med glassfelt. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,1 m. Det er montert markise og utvendig stikkontakt på plassen. Utvendig bod ble målt til ca. 2,5 m<sup>2</sup>. Panel oven montert på veggen samt veggventil.

#### VVS-installasjoner:

Oppvarming via elektriske panelovner og gulvvarme på badet.  
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.  
Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.  
Lokal stoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene. Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

Varmtvannstank:

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.

Volum: 120 liter.

Bereder fra byggeårene.

Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt.

Luftbehandling:

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via noen veggventiler og spalter i noen vinduer.

Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

Elkraft:

Sikringsskap lokalisert i gangen.

EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene.

Automatsikringer og jordfeilbrytere.

8 fordelingskurser.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningsmyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer: Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfylder bygningsdelene tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjennning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp. Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene. Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk. Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskifting må påregnes på sikt.

Utvendig > Dører: Det påpekes at dørene er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid. Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme. Likevel oppfyller bygningsdelene sin tiltenkte funksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjennning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp. Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene. Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm. Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskifting må

påregnes på sikt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG2 er tildelt fordi over halvparten av forventet levetid for takbelegget er passert. Det ble i tillegg registrert et hull i takbelegget ved overgang gulv-vegg inne i boden. Dette vurderes å ha begrenset betydning, forutsatt at boden er montert på terrasse og skjermet for direkte værpåkjennning. Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning på terrassen. Det ble også observert stedvis fuktskade på veggen inne i boden, som antas å være et resultat av tidligere fuktpåvirkning.

Tiltak:

- Hull i takbelegg ved overgang gulv-vegg bør tettes med egnet materiale for å hindre eventuell fuktinntrenging over tid.

- Fuktskadet vegg i bod kan utbedres ved å skifte ut materialer, varme inne i et rom uten plast på veggen er hovedårsak til skadene.

- Generell oppfølging og vedlikehold av terrasse og takbelegg kan forventes på sikt. (Når halvparten av levetid har passert, kan ikke lengere belegg garanteres og er ment som en bemerkning).

Konsekvens:

- Skader i takbelegg kan på sikt føre til vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner, spesielt ved endrede værforhold eller høy belastning.

- Fuktskader i vegg kan utvikle seg videre dersom kilde til fukt ikke avdekkes og utbedres.

- Redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov må forventes for terrasse og bodkonstruksjon.

Innvendig > Overflater - Gulv: Parkettgulvet i leiligheten er tildelt TG2 på grunn av synlig bruksslitasje, hovedsakelig i form av riss og merker i overflatene samt stedvis fuktskader i entréen. Slitasje over tid er normalt og forventet, og det kan være behov for oppussing eller oppgradering ved en fremtidig modernisering. Gulvoverflaten i dette rommet kan være aktuell for fornyelse ved en eventuell modernisering. Leiligheten fungerer som normalt til tross for avviket, da de kun er av estetisk karakter. Ved oppussing eller oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene. Utskifting eller oppussing av enkelte overflater må påregnes for å oppnå en TG1-vurdering. Konsekvens - Begrenset estetisk kvalitet og redusert overflatefinish.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse. Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle

rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører. Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen. Konsekvens:

Begrenset luftutskifting kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Konsekvens - alder = vannlekkasje. Stikkontakt = mulig brannfare, i verste fall. Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering. Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt. Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket. Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres. Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befarings. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes. Men membran kan ikke lengre garanteres. Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner (kjøkken). Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) under befaringsen. Enkelte områder rundt blandebatteriet viste noe men ikke unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulv måles ikke. Ingen øvrige symptomer på fukt eller skader ble registrert på befaringsstidspunktet.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

### **Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

### **Adgang til utleie**

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## **Energi og oppvarming**

### **Energimerking**

D - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Gulvvarme i entré og på badet.

### Informasjon om strømforbruk

Det er ikke oppgitt strømforbruk, og det er ikke kjent om eiendommen er tilknyttet NorgesPris.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 399,- pr. mnd.

Inkluderer: Grunnpakke kabel-tv, trappevask, forretningsførsel, drift og vedlikehold, felles forsikring, felles strøm, kommunale avgifter mm.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 339,34,-

Disse fordeles slik:

- Trappevask: kr. 65,00,-

- Felleskostnader: kr. 3 760,34,-

- Kabel-tv: kr. 574,00,-

Kategorien Felleskostnader økte med 5% fra 01.01.2026

### Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

### Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

### Andre utgifter

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 895 149,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 580 594,- pr. 2024

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Brånåsen Terrasse II, orgnr. 984297785

### Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:

- Sameiets navn er Brånåsen Terrasse II Sameie.

- Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.05.2001.

- Sameiet består av 35 boligseksjoner på eiendommen gnr. 39, bnr. 99 i Skedsmo kommune.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:

Styrets årsrapport 2024-2025:

Det er avholdt 8 styremøter og alle styremedlemmene har vært tilstede. Vi har jobbet kontinuerlig med vedlikeholdsbehov og foretatt nødvendige utbedringer og ivaretatt bygget og leverandøravtaler.

I tillegg har vi jobbet fortløpende med henvendelser og utfordringer som har oppstått. Utover det har vi brukt tid på budsjettering og vurdert kostnader som kommer fremover.

Sameiet har god kontroll på kostnader og inntekter og står godt rustet fremover.

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 29 967,-pr. 19.12.2025

Sameiet har ett felles lån:

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 12138480494

Lånetype: Serielån

Rentesats: 7,35%

Restsaldo 1 006 719,00

Innfrielsesdato: 20.08.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 15 489,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Førrige års (2024) regnskap viste et overskudd på kroner 220 800,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 150 475,-.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

## Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## Sameiets forsikring

Tryg Forsikring  
Polisenr. 8731192

# Tomt

## Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 829 kvm (Eiertomt)

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

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.

## 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. Velkommen til visning!

## 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, barnevennlig og sentralt boligområde på Brånåsen i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. I tillegg ligger Lillestrøm sentrum bare noen få kilometer unna, med alle bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Romeriksåsen byr på flotte tur- og friluftsområder med blant annet lysløype, badevann, samt et mangfold av turstier og naturopplevelser. Skedsmo stadion og Skedsmo ishall ligger også like ved, i tillegg til flere treningssentre og Nylendlia alpin- og akebakke. Golf kan du spille på Hauger golfbane eller i Lillestrøm.

En kort sykkeltur unna ligger også Nebbursvollen Friluftsbad, et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva. Syklistenes Landsforeningen har kåret Lillestrøm til landets beste sykkelby to år på rad.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra, Meny og Rema 1000. Det er et stort hagesenter og

byggevere i området, og for ytterligere servicetilbud har Skedsmo Senter et variert utvalg. Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum ligger godt innen rekkevidde. Det er i tillegg kort vei til Strømmen Storsenter, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplasser er Fjellsetveien eller Brånås skole som ligger innen 8 minutters gange. Med bil fra Brånåsen tar det ca. 8 min til Skjetten, 12 min til Lillestrøm, 22 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Brånås Nærmiljøsender barneskole og Brånåstoppen FUS barnehage. For elever i ungdomstrinnene er det ligger Sten-Tærud ungdomsskole i nærheten, og med buss kan man komme seg til Kjeller og Tæruddalen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

# Offentlige forhold

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.12.2001. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er også tilbaketrasket ferdigattest utstedt 11.12.2001 for sammenbygging av blokk 2 og 3 med felles heis/gangbru i Hattemakerlia 88 og 90. I begrunnelsen for å trekke ferdigattest er bl.a. 14 feil og mangler vurdert under avsnittet bakgrunn (se vedlagt vedtak om tilbaketrekking av ferdigattest). Styret svarer i e-post til kommunen 11.02.2021 at de ikke kan se at det er gjort noe fra kommunens side vedr. tilbaketrekking av ferdigattest for boligblokk 2 og 3, vedtaksnr. DS: 10/30, datert 13.01.2010. Styreleder skriver at alle de 14 feil og mangler som er vurdert og kommentert i brev av 13.01.2010 fra Skedsmo kommune, er utredet og det ønskes at kommunen ser på saken og gir sameiet ferdigattest.

Det ble deretter den 30.01.2021 utstedt ferdigattest for Hattemakerlia 88 for fasadeendring (utskiftning av rekkverk på lavblokk), men megler har ikke mottatt noen ferdigattest for sammenbyggingen fra 2011.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Privat adkomstvei tilknyttet offentlig del av veien Hattemakerlia.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligblokk, felles grøntareal, felles gangvei, felles avkjørsel og felles garasje.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- Eksisterende boligområder (områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21).
- Offentlig veinett med tilhørende kryss.
- Byggeområder for boliger (områdene 6, 7, 10, 13, 16, 19, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 35, 36, 41, 44, 46 og 47).
- Byggeområder for offentlig bebyggelse (områdene 9, 15, 22 og 23).
- Fellesområder (områdene 8, 11, 17, 24, 31 og 34).
- Fellesavkjørsler (F1, F2, F3).
- Spesialområder til bevaring (områdene 29, 37, 38 og 40).

Reguleringsplan: REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRÅNÅSEN.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Områdets grunnmasser består av hav-/fjordavsetning (usammenhengende/tynt over berggrunnen), og ligger under marin grense. Det er svært stor mulighet for marin leire i grunnen (både sammenhengende og usammenhengende. Det er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2001/8655-2/8 30.05.2001 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: Uteareal foran hver bolig (svalgang) mm. er fellesareal. Det framkommer av seksjoneringsbegjæring at seksjon nr. 32 har tilleggsdel (parkering og bod).

2001/8655-1/8 30.05.2001 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 32

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 82/2756

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 35

## 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.

Styreleder har opplyst selger om at det er blitt observert skjeggkre i naboenheter i sameiet tidligere. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Styret opplyser videre at det ble sanert, og at det ikke har vært problemer med skjeggkre i bygget i etterkant.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

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

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

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

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

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

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

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

**Forbrukerkjøp - definisjon:**

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

**Forbruker – avtalevilkår:**

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

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

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

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker – avtalevilkår:**

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

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

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

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

**Tilbehørsliste utarbeidet av Norges**

**Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.**

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Viktig informasjon om budgivning**

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 35 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-

Nordvik Ekstra Medium (VALGFRI) kr. 5 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Betaler for max 2 visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Foto fra (faktureres direkte) kr. 4 300,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 131 408,- 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

- Selgers egenerklæring, datert 20.12.2025
- Tilstandsrapport, datert 12.01.2026
- Energiattest, datert 13.01.2026
- Brev fra forretningsfører, datert 19.12.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 19.03.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 19.12.2025
- Kommuneplankart, datert 19.12.2025
- Ferdigattest, datert 11.12.2001, 30.03.2021
- Byggemeldte tegninger
- Servitutter
- Seksjonering

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 13. januar 2026

**Megler**

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 92487029

**Meglerforetaket**

Nordvik Lørenskog  
Haneborgveien 103  
1463 FJELLHAMAR  
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 919945958

**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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Hattemakerlia 90

Nabolaget Branåsen - vurdert av 151 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

<b>Brånås skole (1-7 kl.)</b> 289 elever, 14 klasser	<b>11 min</b> 🚶 0.9 km
<b>Sten-Tærud skole (1-10 kl.)</b> 410 elever, 23 klasser	<b>25 min</b> 🚶 2 km
<b>Oks friskole (1-10 kl.)</b> 302 elever, 23 klasser	<b>5 min</b> 🚶 2.1 km
<b>Åsenhagen skole (1-7 kl.)</b> 467 elever, 22 klasser	<b>5 min</b> 🚶 2.2 km
<b>Tæruddalen skole (8-10 kl.)</b> 416 elever, 25 klasser	<b>4 min</b> 🚶 2.4 km
<b>Lillestrøm videregående skole</b> 800 elever, 34 klasser	<b>12 min</b> 🚶 5.8 km
<b>Skedsmo videregående skole</b> 1000 elever	<b>13 min</b> 🚶 6.2 km

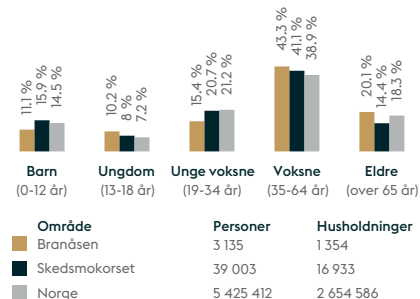
## Offentlig transport

<b>Brånås skole</b> Linje 340	<b>8 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Leirsund stasjon</b> Linje R13	<b>11 min</b> 🚶 6.4 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>24 min</b> 🚶 21.9 km
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>24 min</b> 🚶 0.6 km

## Barnehager

<b>Brånåstoppen Fus barnehage (1-5...)</b> 81 barn	<b>5 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Romerike barnehage Solhaug (0-...)</b> 54 barn	<b>8 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Skoleggliia Fus barnehage (1-5...)</b> 84 barn	<b>10 min</b> 🚶 0.7 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 84/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 83/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 71/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

<b>Brånås</b>	<b>5 min</b> 🚶
<b>Tandberg - balløkke</b>	<b>22 min</b> 🚶
<b>Fresh Fitness Skedsmokorset</b>	<b>6 min</b> 🚶
<b>SATS Skedsmokorset</b>	<b>6 min</b> 🚶

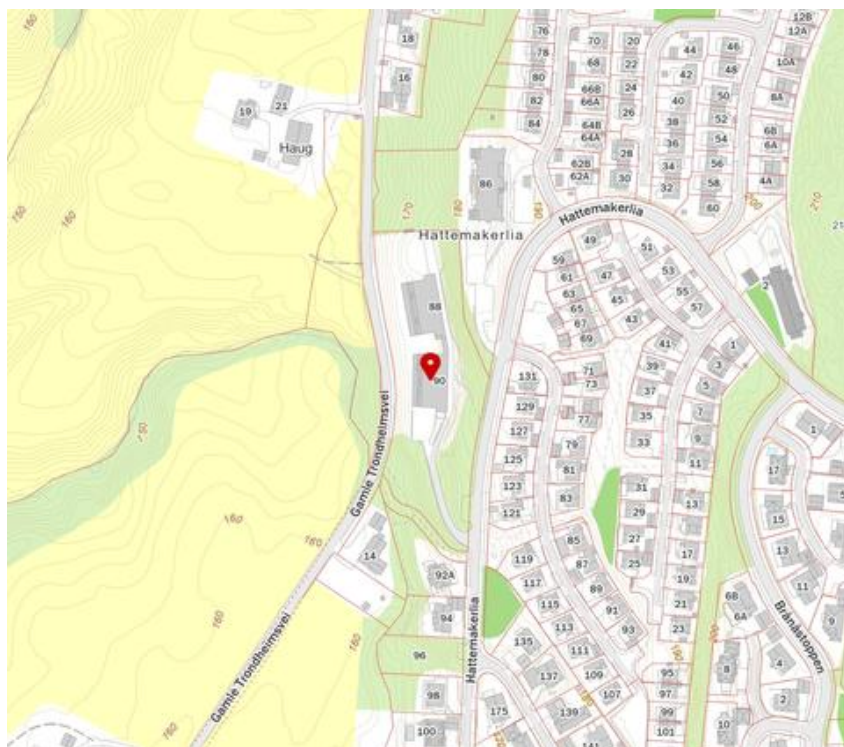
«Barna våre har mange venner i nabolaget, god barneskole og god ungdomsskole, kort og trafiksikker skoleveg, utsikt, hyggelige naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**  
Lite støynivå 91/100

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100



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 2025

# 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  
20. des. 2025

Oppdragsnummer  
65-0299/25

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Hattemakerlia 90, 2019 SKEDSMOKORSET	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Lørenskog
<b>Selgere</b> Ann-Harriet Granberg	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 2. februar 2016	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Ja. Jan Granberg	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Nei
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Nei	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 8731192 Forsikret i: Tryg forsikring	

## Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 65-0299/25**

# Tilstandsrapport

-  3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE
-  Hattemakerlia 90, 2019 SKEDSMOKORSET
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 39, bnr. 99, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 22179-26005

Referansenummer: FU1113

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet i 1.etasje med terrasse.  
Beliggende på Skedsmokorset.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Med noen moderniseringsbehov på sikt knyttet til bad og vinduer/dører.

Terrasse:

Utgang fra stue til terrasse i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 31,5 m<sup>2</sup>.

Terrassegulv dekket terrassefliser oppe på støpt betongdekke og takbelegg.

Takbelegg fra byggår og er vurdert ut fra alder.

Rekkverk i stål med glassfelt.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,1 m.

Det er montert markise og utvendig stikkontakt på plassen.

Utvendig bod ble målt til ca. 2,5 m<sup>2</sup>.

Panel oven montert på veggen samt veggventil.

Teknisk:

Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon, og mekanisk på kjøkken og bad.

Oppvarming via elektriske panelovner og gulvvarme på badet.

Bad:

Flislagt bad fra byggeårene.

Sluk i dusjsone.

Servantskap med profilerte, fronter og heldekkende servant.

Speil og skap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebeholder.

Gulvmontert toalett.

Avtrekk i vegg.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i eget rom, fra byggår.

Innredning med profilerte trefronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, 1-greps kran, komfyr med platetopp og frittstående kjøll/fryseskap.

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Leiligheten disponerer en ekstern bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

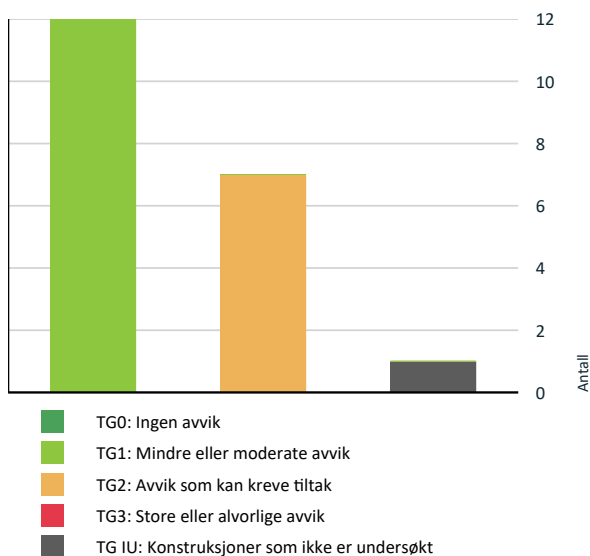
#### 3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dette i henhold til tegninger som har blitt tilsendt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.


# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### 3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)


 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Overflater - Gulv** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE



**Byggeår**  
2001

**Kommentar**  
Ifllg. Norges Eiendommer.

**Standard**  
Se beskrivelser under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Se beskrivelser under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskifting må påregnes på sikt.

### TG 2 Dører

Entrédør (35dB) og balkongdør med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det påpekes at dørene er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid. Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme. Likevel oppfyller bygningsdelene sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjennning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskifting må påregnes på sikt.

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Utgang fra stue til terrasse i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 31,5 m<sup>2</sup>.  
Terrasegolv dekket terrassefliser oppe på støpt betongdekke og takbelegg.  
Takbelegg fra byggår og er vurdert ut fra alder.

Rekkverk i stål med glassfelt.  
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,1 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

Det er montert markise og utvendig stikkontakt på plassen.

Utvendig bod ble målt til ca. 2,5 m<sup>2</sup>.  
Panel oven montert på veggen samt veggventil.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - TG2 er tildelt fordi over halvparten av forventet levetid for takbelegget er passert. Det ble i tillegg registrert et hull i takbelegget ved overgang gulv-vegg inne i boden. Dette vurderes å ha begrenset betydning, forutsatt at boden er montert på terrasse og skjermet for direkte værpåvirkning.
  - Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning på terrassen. Det ble også observert stedvis fuktskade på veggen inne i boden, som antas å være et resultat av tidligere fuktpåvirkning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Tiltak:

- Hull i takbelegg ved overgang gulv–vegg bør tettes med egnet materiale for å hindre eventuell fuktinntrenging over tid.
- Fuktskadet vegg i bod kan utbedres ved å skifte ut materialer, varme inne i et rom uten plast på veggen er hovedårsak til skadene.
- Generell oppfølging og vedlikehold av terrasse og takbelegg kan forventes på sikt.  
(Når halvparten av levetid har passert, kan ikke lengere belegg garanteres og er ment som en bemerkning).

## Konsekvens:

- Skader i takbelegg kan på sikt føre til vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner, spesielt ved endrede værforhold eller høy belastning.
- Fuktskader i vegg kan utvikle seg videre dersom kilde til fukt ikke avdekkes og utbedres.
- Redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov må forventes for terrasse og bodkonstruksjon.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.  
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.  
Utfyllende bindingsverk med kledning og tegelstein.  
Flate takkonstruksjoner i betong, teknet med papp/shingel.  
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

### Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.  
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.  
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.  
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

### Fellesarealer:

Trapper og reposer i betong, flislagt.  
Flislagt gulv på inngangsplan.  
Ellers malte flater i fellesarealer.  
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

### Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.  
Bygningen tilfredsstillende ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.  
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.  
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.  
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

### Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.  
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

### Felles ansvar:

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

### Alder og tilstand:

Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.  
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.  
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.  
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - Vegger & himling

# Tilstandsrapport

## Vegger:

Flissatte vegger på bad.  
Ellers glatte, malte flater og tapet på soverom.

—

## Himlinger:

Malt betonghimling.

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,41 m.

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig. Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater. Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringsstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarings.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

## Bemerkning:

Det ble observert sprekk i veggen i entréen, har behov overflatebehandling.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

## Overflater - Gulv

### Gulv:

Flislagt gulv på bad.  
Ellers 3 stavs parkett.

Gulvvarme på badet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Parkettgulvet i leiligheten er tildelt TG2 på grunn av synlig bruksslitasje, hovedsakelig i form av riss og merker i overflatene samt stedvis fuktskader i entréen. Slitasje over tid er normalt og forventet, og det kan være behov for oppussing eller oppgradering ved en fremtidig modernisering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Gulvoverflaten i dette rommet kan være aktuell for fornyelse ved en eventuell modernisering. Leiligheten fungerer som normalt til tross for avviket, da de kun er av estetisk karakter.

Ved oppussing eller oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene. Utskifting eller oppussing av enkelte overflater må påregnes for å oppnå en TG1-vurdering.

Konsekvens - Begrenset estetisk kvalitet og redusert overflatefinish.

## Overflater

### Gulv:

Flislagt gulv på bad.  
Ellers laminat.

Gulvvarme i entré og på badet.

# Tilstandsrapport

—

Vegger:  
Flissatte vegger på bad.  
Ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:  
Malt betong.

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m.

—

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.  
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, 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. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på bad er vurdert separat under punktet "Bad" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i armert betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.  
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.  
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:  
Stue: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet.  
Kjøkken: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henhold til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.  
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

## TO 1 Innvendige dører

Profilerte, innvendige, malte dører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

# Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad fra byggeårene.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid. Til tross for dette fungerer bygningsdelen fortsatt etter sin tiltenkte funksjon.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger. Dette innebærer at renovering av baderommet nærmer seg for å sikre varig bruk og tilfredsstillende fuktsikring.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.  
Det gjøres oppmerksom på at membran kan ikke lengre garanteres som følge.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromsilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.

# Tilstandsrapport

Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 38 mm.  
Dette tilfredsstillers dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.  
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjonen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett.  
Sluk i dusjone.

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.
- Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres. Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.  
Speil og skap med lysarmatur på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Dusjhjørne med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.  
Gulvmontert toalett.

#### Bemerkning:

Dagens løsning med dusjdørene hindrer eventuell lekkasjevann i å ledes til sluket, da dørene er montert tett ned mot gulvflisene. Det anbefales å montere dusjdører med utforming eller høyde som tillater vann å passere mot sluk ved en eventuell lekkasje.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.  
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtrekksventil på vegg.  
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Det er opplyst at ventilasjonsanlegget går kontinuerlig.

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilleggende konstruksjoner (kjøkken).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) under befaringen. Enkelte områder rundt blandebatteriet viste noe men ikke unormale indikasjoner på fukt.  
Fuksøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulv måles ikke.

Ingen øvrige symptomer på fukt eller skader ble registrert på befaringsstidspunktet.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i eget rom, fra byggeår.

Innredning med profilerte trefronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, 1-greps kran, komfyr med platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet brukslitasje på kjøkkenet, med merker og riper som er typiske for alder og bruk. Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men kan anses som noe utdatert.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og innredningen, samt at bruksfunksjonen ikke er vesentlig redusert.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til felles kanal.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

#### Bemerkning:

Det ble observert at ventilasjonskanalene er festet kun med skruer, og utførelsen fremstår som ufagmessig. Dette kan medføre utettheter i skjøtene. Forbedring anbefales ved bruk av egnet kanalteip eller godkjente skruklemmer for å sikre tett og varig forbindelse.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.  
Lokal stoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Bemerkning:

- Eldre vannrør i plast og kobber nærmer seg 25 år, som er halvparten av forventet levetid. Kan gi høyere tilstandsgrad ved neste salg.
- Det mangler innholdsfortegnelse og tydelig merking av rørene i fordelerskapet.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.



### TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Bemerkning:

Eldre avløpsrør i plast nærmer seg 25 år, som er halvparten av forventet levetid. Kan gi høyere tilstandsgrad ved neste salg.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via noen veggventiler og spalter i noen vinduer. Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

### Konsekvens:

Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

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

## Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.  
Volum: 120 liter.  
Bereder fra byggeårene.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens - alder = vannlekkasje. Stikkontakt = mulig brannfare, i verste fall.

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.



## TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap lokalisert i gangen.

EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene.

Automatsikringer og jordfeilbrytere.

8 fordelingskurser.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringskapet.

—

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en

# Tilstandsrapport

bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

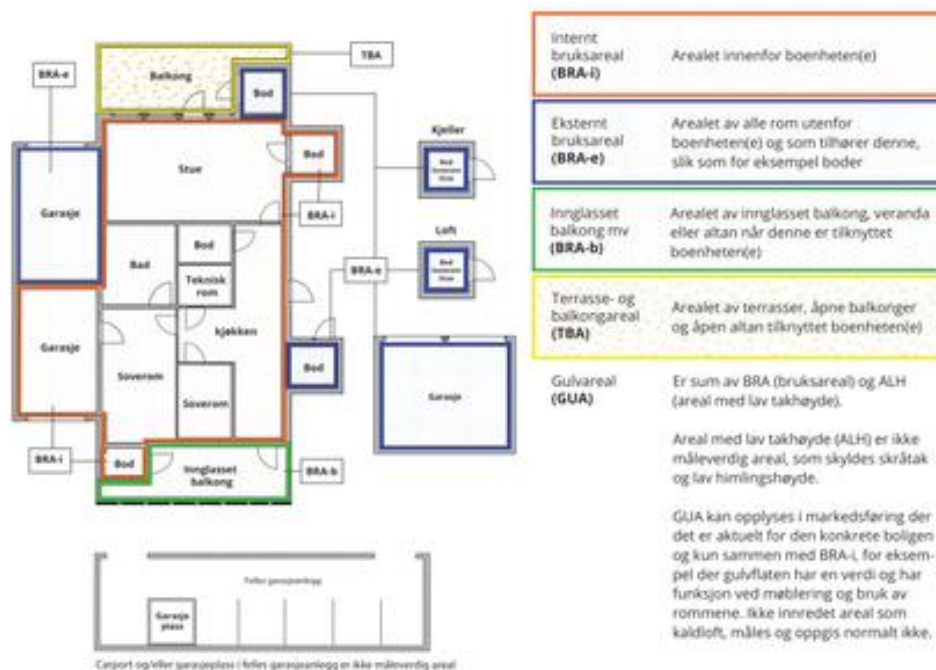
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

### 3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	82	3		85	32
Underetasje		2		2	
<b>SUM</b>	<b>82</b>	<b>5</b>			<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, 2 soverom, kjøkken, bod, stue, bad	Bod	
Underetasje		Bod	

## Kommentar

Entré/gang, bod, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 31,5 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Ekstern bod på balkongen.

Boden ble målt til ca. 2,5 m<sup>2</sup>.

Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

—

Eier(e) har påvist en stk bod i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.

Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjeller:

Kjellerbod ble målt til ca. 2,1 m<sup>2</sup>.

Boden er merket med nr: Blokk 90 Leilighet 1A

Felles garasjeanlegg:

Garasjeplass ble målt til ca. 12,5 m<sup>2</sup>.

Plassen er merket med 90 - 1A

—

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Dette i henhold til tegninger som har blitt tilsendt.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Ann-Harriet Granberg	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	39	99		32		Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

#### Adresse

Hattemakerlia 90

#### Hjemmelshaver

Ann-Harriet Granberg

#### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0104

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Privat veg, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hattemakerlia 90 ligger i et etablert boligområde på Skedsmokorset, med kort avstand til daglige servicetilbud og rekreasjonsområder. Området har nærhet til butikker, skoler, barnehager og kollektivtransport, og er praktisk for både familier og pendlere.

I nærområdet finnes dagligvareforretninger, treningssentre og øvrige servicetilbud som dekker de fleste behov i hverdagen. Det er også kort vei til Skedsmo senter og andre lokale fasiliteter.

Det er gode kollektivmuligheter med bussforbindelser til Lillestrøm, Oslo og nærliggende områder. For bilister er det enkel tilgang til E6 og rv. 22, som gir effektiv transport mot Oslo og omkringliggende kommuner.

### Om tomten

Felleseie tomt: 7 829 m<sup>2</sup>  
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Boligblokk over 5 plan.

Med felles garasjeanlegg.

Området består en kombinasjon av blokker og trehusbebyggelse.

Bygningen ble tatt i bruk i 2001 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.

Utfyllende bindingsverk med kledning, kledd med panel og forblendet med tegelstein.

Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.

Rammetillatelse 14/09-1998

Igangset. til 14/06-2000

Tatt i bruk (GAB) 12/06-2001

- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger. (Begrenset grunnet dødsbo)	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	08.01.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.01.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	08.01.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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


## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

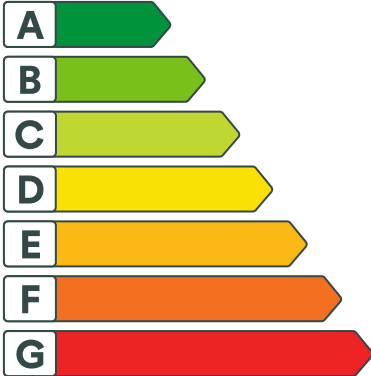
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FU1113>


## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE


Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



Adresse <b>Hattemakerlia 90, 2019 SKEDSMOKORSET</b>	
Dato for energimerking <b>13.01.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-245592</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>19357570</b>
Gårdsnummer <b>39</b>	Bruksnummer <b>99</b>
Seksjonsnummer <b>32</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0104</b>









## 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 <b>2001</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>87 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>82 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**174.66 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>197.19 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>16170 kWh</b>
---	--



## Hattemakerlia 90, 2019 SKEDSMOKORSET



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### **Tiltak 8: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 11: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 14: Luft kort og effektivt**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

BG30 Eiendomsmegling AS  
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold  
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR  
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0299/25 . Vår ref.: 5405-1-32

Dato: 19.12.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Brånåsen Terrasse li Sameie  
Organisasjonsnr: 984297785  
Seksjonseier: Granberg (bo), Jan  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 32  
Adresse: Hattemakerlia 90 A, 2019 SKEDSMOKORSET  
Seksjonsnummer: 32  
Gnr. 39  
Bnr. 99

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8731192.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori FK øker med 5% fra 01.01.2026

Det medfølger 1. stk fast garasje plass til hver leilighet. Sameiet leier også ut fem garasjeplasser. Årlig leie kr. 3 600,- pr. stk. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Dnb Bank ASA</b>
Lånenr.:	12138480494
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	1 006 719,00
Innfrielsesdato:	20.08.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 220,28,-  
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	65,00	
Felleskostnader	3 581,28	3 760,34 fra 01.01.2026
Kabel-tv	574,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	319,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 466,-
Annen formue:	15 489,-
Gjeld:	32 868,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>Dnb Bank ASA</b>
Låne nummer:	12138480494
Restsaldo:	29 966,65
Kapitalkostnader:	471,73

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 29 966,65,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: [dan.dokken@obos.no](mailto:dan.dokken@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før selget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Harald Naalem Filtvedt, e-post: [branasenterrasse2@styrerrommet.no](mailto:branasenterrasse2@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5405  
SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

19. mars 2025 kl. 18:00, Brånåsen skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Sted

Brånåsen skole

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Dan Dokken (OBOS) foreslås

**Forslag til vedtak**

Dan Dokken er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Dan Dokken foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 5405 - Årsregnskap 2024.pdf
  - 2. 5405 Brånåsen Terrasse II Sameie.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42.525,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 42.525,-

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Else Marie Cox
  - Margaret Johnsen
-

## Styrets årsrapport

Det er avholdt 8 styremøter og alle styremedlemmene har vært tilstede.

Vi har jobbet kontinuerlig med vedlikeholdsbehov og foretatt nødvendige utbedringer og ivaretatt bygget og leverandøraftaler.

I tillegg har vi jobbet fortløpende med henvendelser og utfordringer som har oppstått.

Utover det har vi brukt tid på budsjettering og vurdert kostnader som kommer fremover.

Sameiet har god kontroll på kostnader og inntekter og står godt rustet fremover.

**SAMEIET BRÄNÄSEN TERRASSE II**  
**ORG.NR. 984 297 785, KUNDENR. 5405**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 607 948	1 365 444	1 604 000	1 723 000
Andre inntekter	3	7 485	6 400	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 615 433</b>	<b>1 371 844</b>	<b>1 604 000</b>	<b>1 723 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 710	-5 182	-5 710	-6 000
Styreonorar	5	-40 500	-36 750	-40 500	-42 525
Revisjonshonorar	6	-6 354	-11 008	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-100 940	-95 993	-102 000	-107 000
Konsulentonorar	7	-5 237	-5 625	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-262 093	-353 832	-278 000	-303 000
Forsikringer		-94 171	-87 148	-94 500	-113 000
Kommunale avgifter	9	-449 173	-392 057	-427 500	-540 000
Energi/fyring		-32 859	-35 940	-37 000	-37 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 635	-177 261	-231 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-103 869	-91 928	-111 500	-91 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 315 542</b>	<b>-1 292 723</b>	<b>-1 341 210</b>	<b>-1 493 525</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>299 891</b>	<b>79 121</b>	<b>262 790</b>	<b>229 475</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 725	6 316	0	0
Finanskostnader	12	-89 815	-85 753	-87 000	-79 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-79 090</b>	<b>-79 437</b>	<b>-87 000</b>	<b>-79 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>220 800</b>	<b>-316</b>	<b>175 790</b>	<b>150 475</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-316		
Reduksjon udekket tap		220 800	0		

**SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II**  
**ORG.NR. 984 297 785, KUNDENR. 5405**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		106 274	48 157
Andre kortsiktige fordringer	13	1 294	0
Driftskonto OBOS-banken		69 344	225 447
Sparekonto OBOS-banken		359 378	209 214
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>536 325</b>	<b>482 853</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>536 325</b>	<b>482 853</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-598 933	-819 733
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-598 933</b>	<b>-819 733</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 111 186	1 221 984
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 111 186</b>	<b>1 221 984</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 561	9 655
Leverandørgjeld		9 742	64 820
Påløpte renter		2 768	2 961
Påløpte avdrag		0	3 166
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 071</b>	<b>80 602</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>536 325</b>	<b>482 853</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Lillestrøm, 25.02.2025			
Styret i Sameiet Brånåsen Terrasse II			
Ole Naalem Filtvedt/s/	Elisabeth Kirkestuen/s/	Jan Granberg/s/	
Anna Monika Wisniowska/s/			

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 336 668
Kabel-tv	230 580
Trappevask	27 300
P-plass bil	11 900
Leie MC-plass	1 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 607 948</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	7 485
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>7 485</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 710
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 710</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 500.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 354.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 237
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 237</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-70 172
Drift/vedlikehold elektro	-7 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-121 338
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 083
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-262 093</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-156 765
Feieavgift	-280
Renovasjonsavgift	-292 129
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-449 173</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 268
Annet driftsmateriale	-1 099
Vaktmestertjenester	-9 862
Renhold ved firmaer	-39 850
Snørydding	-40 313
Andre fremmede tjenester	-561
Trykksaker	-50
Andre kontorkostnader	-1 864
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 953
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-103 869</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	10 549
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	176
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 725</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-89 815
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-89 815</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	1 294
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 294</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Dnb Bank Asa	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2019	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	478 016
Nedbetalt i år	110 798
	-1 111 186
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-1 111 186</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SF56K-JY40Q-BMGUB-EHQVL-XS6J5-145NE

## Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II

Organisasjonsnummer: 984297785

Møtet ble avholdt 19. mars kl. 18:00, Brånåsen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

#### Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak:

Dan Dokken er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Dan Dokken foreslått. Som protokollvitne ble Lasse Hasselgren foreslått

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42.525,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 42.525,-

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Else Marie Cox

Margaret Johnsen

Følgende stilte til valg:

Else Marie Cox

Margaret Johnsen

Dan Dokken/s/  
Møteleder

Lasse Hasselgren/s/  
Protokollvitne

## **VEDTEKTER**

**for**

Brånåsen Terrasse II Sameie, org. nr. 984 297 785

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 09.05.2022, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 17.02.2000 med senere endringer.*

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Brånåsen Terrasse II Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.05.2001.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 35 boligseksjoner på eiendommen gnr. 39, bnr. 99 i Skedsmo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og kan også ha tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

### **2. Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøte, og slikt arbeid skal gjøres etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5), må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret/årsmøtet før byggemelding kan sendes.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Parkeringsplasser i sameiet**

Det medfølger en eller to fast(e) garasjeplasse(r) til hver leilighet. Sameiet leier også ut fem garasjeplasser.

### **4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

### **4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 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 til bruksenheten, samt ved eventuell midlertidig enerett til bruk av fellesareal.

(2) Seksjonseierens 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

## **5-2 Seksjonseiers plikt til å overholde HMS-krav**

Seksjonseier plikter å overholde HMS-krav. Blant de viktigste krav nevnes:

### **Brannsikkerhet**

- Påse at røykvarsler fungerer og er riktig montert.
- Påse at husbrannslange er lett tilgjengelig og i god stand.
- Påse at pulverapparat er funksjonsdyktig.
- Sikre at rømningsvei fra bo-enhet ikke er blokkert og lett tilgjengelig.
- Sørge for at EL-anlegget i bo-enheten er i forsvarlig stand.

#### VVS-sikkerhet

- Påse at varmekilder med jevne mellomrom blir rengjort for å unngå brann.
- Sjekke at vannrør og avløpsrør i enheten er i forsvarlig stand samt med 5 års intervaller etterstramme koblinger.
- Sluk og avløpsrør skal med jevne mellomrom rengjøres.
- Tilførselsledning og avløpsledning til oppvaskmaskin og vaskemaskin anbefales skiftet min hvert 10. år.
- Ved rehabilitering av våtrom krever styret dokumentasjon på utførelse da dette omfatter fellesanlegg.

#### **5-3 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 utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

#### **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

##### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Felleskostnader omfatter også kostnader knyttet til eventuell velforening.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

#### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

#### **6-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 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

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

#### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og tre styremedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmenes tjenestetid er 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Representanter til eventuelle velforeninger o.l. velges blant styrets medlemmer (inklusive varamedlemmer).
- (5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) 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 alle styremedlemmene
- (3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 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.

### **8-4 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.

### **8-5 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.

#### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

### **9. Årsmøtet**

#### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

#### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

#### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 9-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) 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.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) 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 seksjonseierens 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.

#### **9-11 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.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

Vedtekter for Brånåsen Terrasse II Sameie

#### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

#### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

## HUSORDENSREGLER

### FOR

## SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II

(Standard formular fra Huseiernes Landsforbund)

#### ***Ytre orden***

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne å som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Sykler og kjøretøyer skal settes på sted anvist av utleier.
2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.
3. Banking og lufitng av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av utleier anvist plass.
4. Uten utleiers skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skitter, antenner eller lignende.
5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst

#### ***Fellesrom***

6. Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leierne etter utleiers nærmere bestemmelser. I den grad vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av leier, skal dette skje etter vaktlister satt opp av utleier.
7. Tap av nøkler skal meldes til utleier omgående. Leier må bekoste nye nøkler.

#### ***Indre orden***

8. Spikring i vegger, dører og karmen er ikke tillatt. Oppheng på vegger må gjøres med tynne stifter.
9. Leier plikter å innhente utleiers tillatelse før vaskemaskin/oppvaskmaskin installeres. Tørking av tøy i leiligheten er forbudt.
10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir

lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong, plikter leier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan leier bli ansvarlig for eventuell skade. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

11. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen. Leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Tegnforklaring:

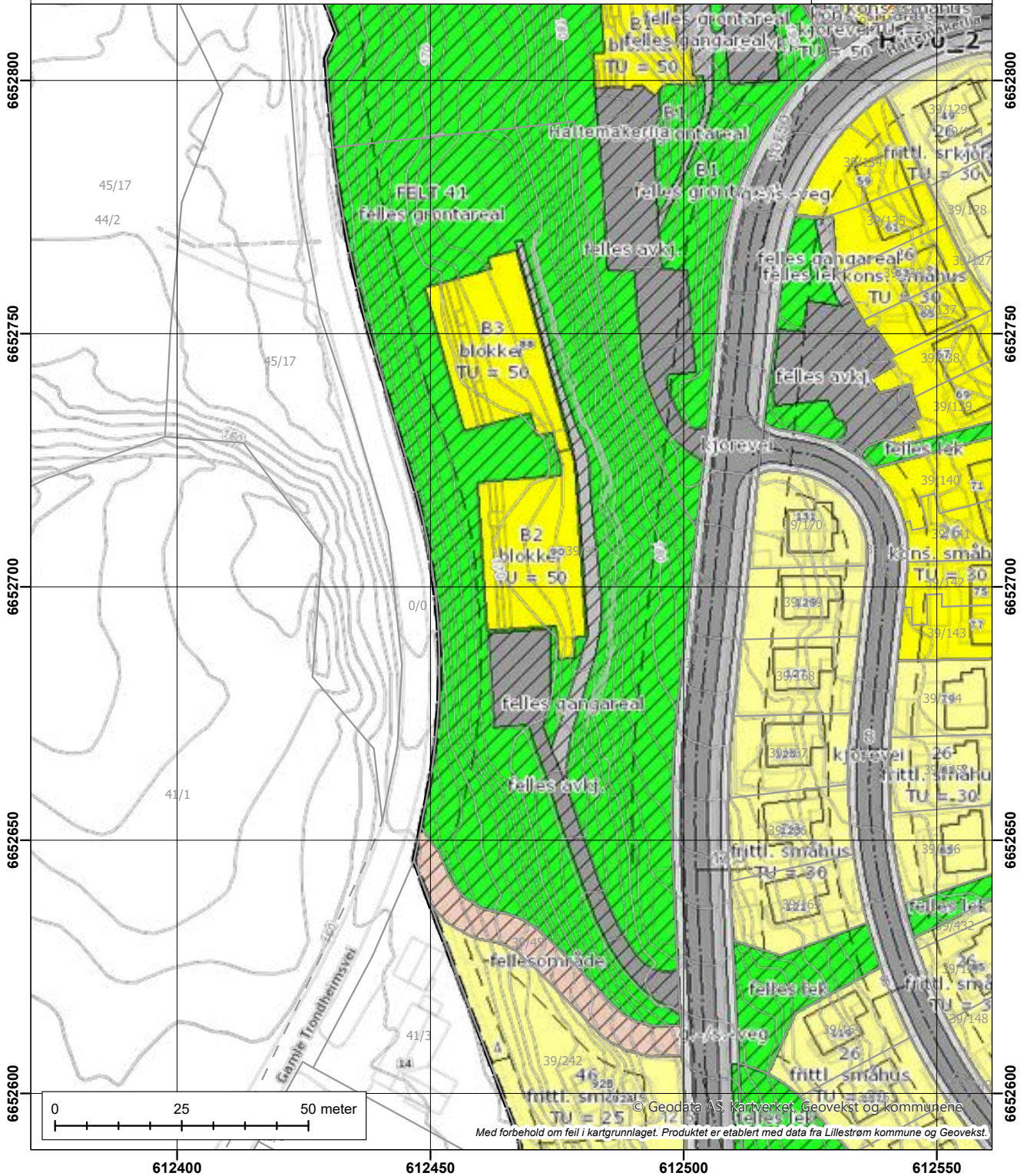
- |                                |                             |                                |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Frittliggende småhusbebyggelse | Felles avkjørsel            | 1213 - Planlagt bebyggelse     |
| Konsentrert småhusbebyggelse   | Felles gangareal            | 1221 - Regulert senterlinje    |
| Blokkbebyggelse                | Felles lekeareal for barn   | 1222 - Frisiktlinje            |
| Kjørevei                       | Felles grøntareal           | 1223 - Regulert kant kjørebane |
| Annen veggrunn                 | RpFareSone                  | 1259 - Måle- og avstandslinje  |
| Gang- / sykkelveg              | 1203 - Regulert tomtegrense | Formålsgrense                  |
| FELLESOMRÅDER                  | 1211 - Byggegrense          | Gjeldende plan                 |



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 19.12.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Tegnforklaring:

KpArealformålOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.
- Turdrag, nåv.
- Friområde, nåv.

- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp angitt hensynssone

KpSamferdsellinje

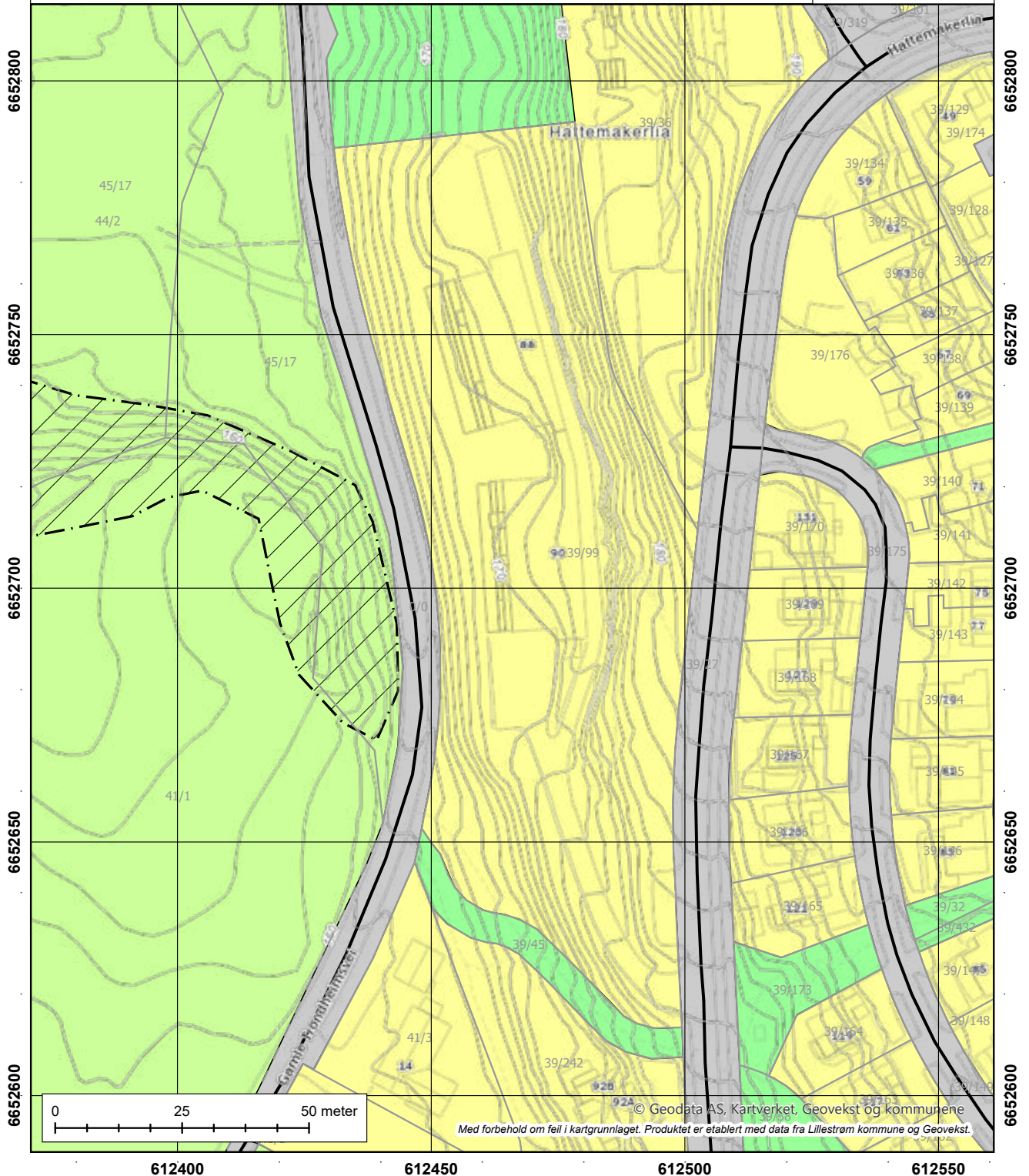
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 19.12.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

 <b>SKEDSMO KOMMUNE</b> Teknisk sektor- Byggesaksavdelingen  Postboks 313 2001 LILLESTRØM	<b>Ferdigattest</b>			
	Etter plan- og bygningsloven § 99			
	Saksmappe (j.nr)		Løpenr	
97/10216		29535/01		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	
39	99			
Tiltakshaver (navn og adresse)		Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse		
Brånåsen Boligutbyggingsselskap ANS c/o Selmer asa St. Olavsgt. 25 0107 OSLO		Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer (ingen piper) Hattemakerlia 90, 2019 SKEDSMOKORSET		

Spesifikasjon				
BTA: m <sup>2</sup>	BRA <sub>grovareteit</sub> : m <sup>2</sup>	BRA <sub>sløggadeit</sub> : m <sup>2</sup>	BRA: 1231 m <sup>2</sup>	
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato	
00/616	14.06.00	Rammetillatelse	07.11.01	
98/857	13.10.98	Igangsettingstillatelse	Sluttkontroll / Dato	
		13.10.98	07.11.01	
<b>Merknader</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Selmer Skanska v/ Hemstad, datert 07.11.01.</li> <li>11.12.01 mottatt bekrefteelse vedr. alle merknader på midlertidig brukstillatelsen er utbedret.</li> <li>11.12.01 mottatt kontrollerklæring vedr. ventilasjon.</li> <li>Ferdigattest på heis er utstedet.</li> <li>Ferdigattesten gjelder boligblokk uten oppføring av skorsteiener.</li> </ul>				

Byggesaksavdelingen - 11.12.01

  
 SKEDSMO KOMMUNE  
 Byggesaksavdelingen  
 Hilde Lundgreen  
 saksbehandler

Kopi til		
Ansvarlig søker	Andersson Arkitekter AS	Pb.5813 Majorstua, 0308 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Tore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

AT = BRANNI  
SE OGSÅ DET

SKEC  
Bygg

Bilag nr. \_\_\_\_\_  
Sak. nr. \_\_\_\_\_

1. ARK	2. ARK
3. ARK	4. ARK
5. ARK	6. ARK
7. ARK	8. ARK

ARK

HATTEM  
SNITTE

PROJEKTERING

BRANSI

TERRASSED  
HATTEMAKE

Nr. 88

BRANSI

TERRASSED  
HATTEMAKE

Nr. 39

BRANSI

TERRASSED  
HATTEMAKE

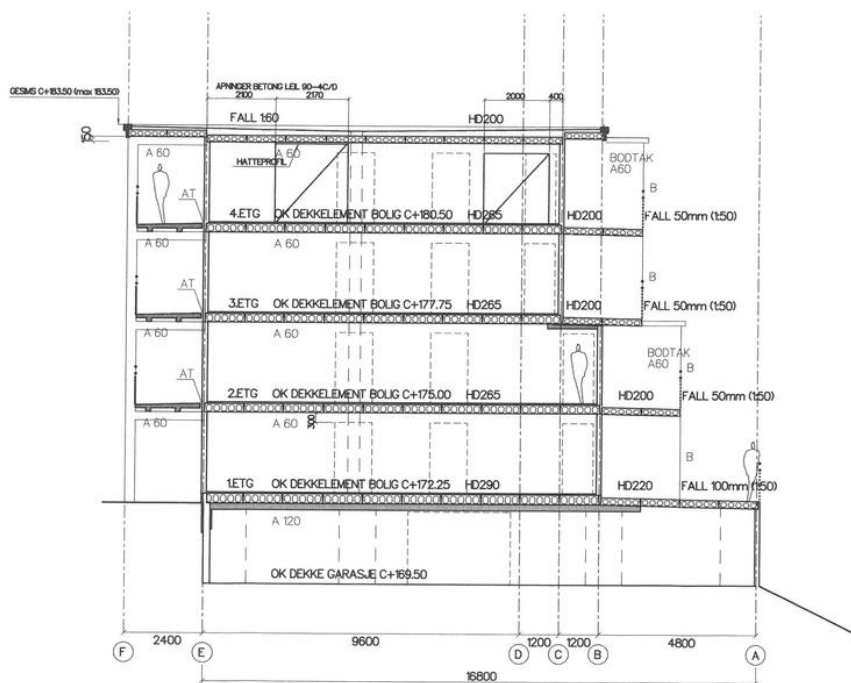
Nr. 44

ANDERS

HATTEM  
SNITTE

25.04.2000

ARK

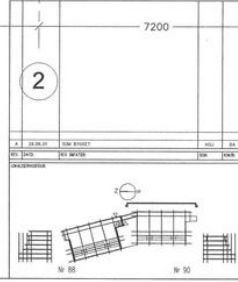
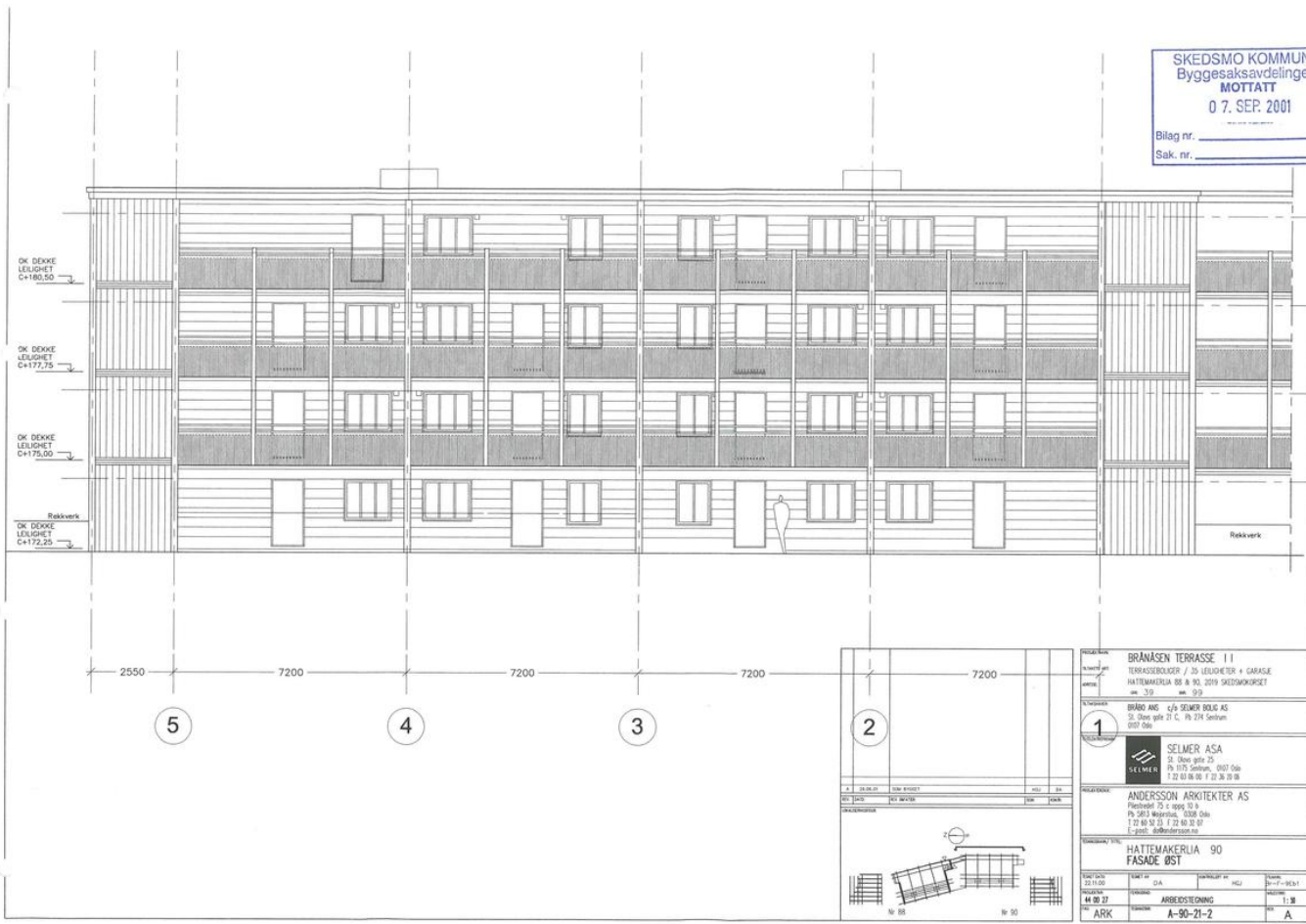


FOR DETALJHENVISNINGER GENERELT: SE SNITT A-88-22-1



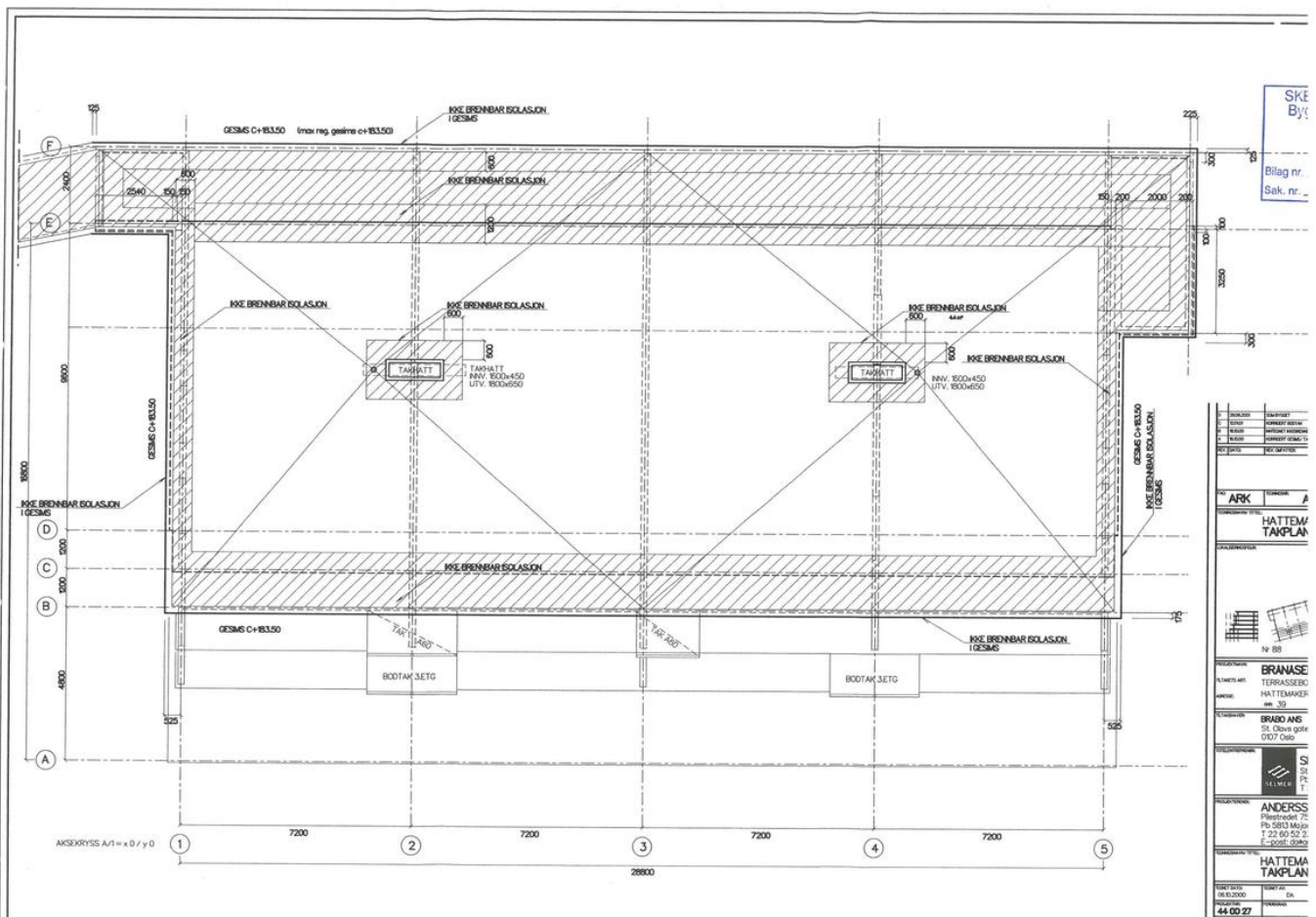


SKEDSMO KOMMUNE  
Byggesaksavdelingen  
**MOTTATT**  
07. SEP. 2001  
Bilag nr. \_\_\_\_\_  
Sak. nr. \_\_\_\_\_



BRÄNSÉN TERRASSE 1 I TERRASSEBENNER / 30 LØSHEITER + GARASJE HATTEMAKERLIA 88 & 90, 2019 SKEDSMOKSET nr. 39	
BRØD ANS c/o SELMER BLDG AS St. Østergate 21 C, Pb 214 Sentrum 067 Oslo	
SELMER ASA St. Østergate 25 Pb 183 Sentrum, 067 Oslo T: 22 63 86 90 F: 22 36 35 38	
ANSERSSON ARKITEKTER AS Plattbrett 75 i oppg. 10 & Pb 183 Sentrum, 067 Oslo T: 22 63 32 33 F: 22 63 32 37 E-post: a@ansersson.no	
HATTEMAKERLIA 90 FASADE ØST	
TEGNET AV 22.11.02	TEGNET AV DIA
DRUKKET 14.09.07	DRUKKET ARBEIDSTEGNING
ARK	A-90-21-2



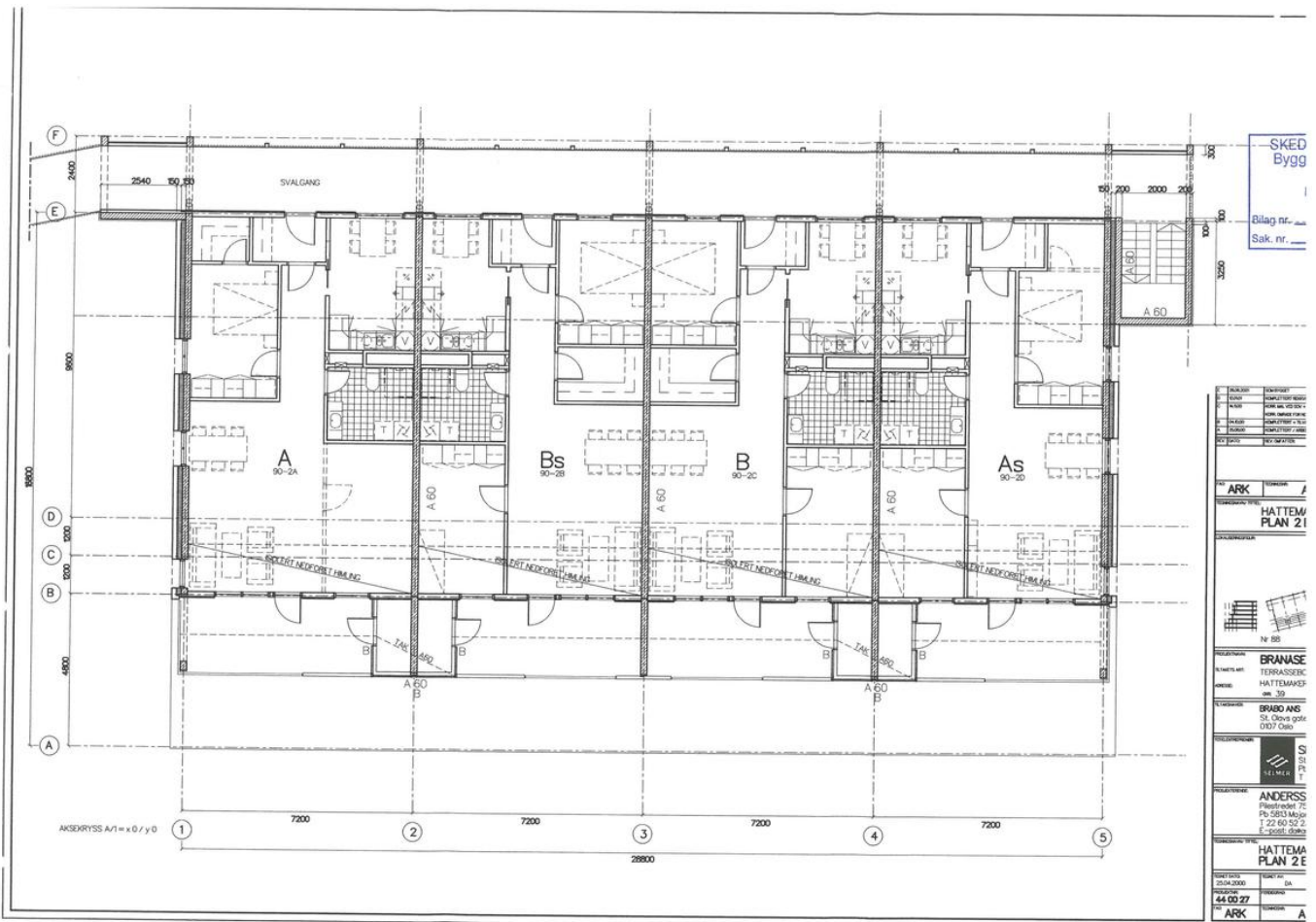


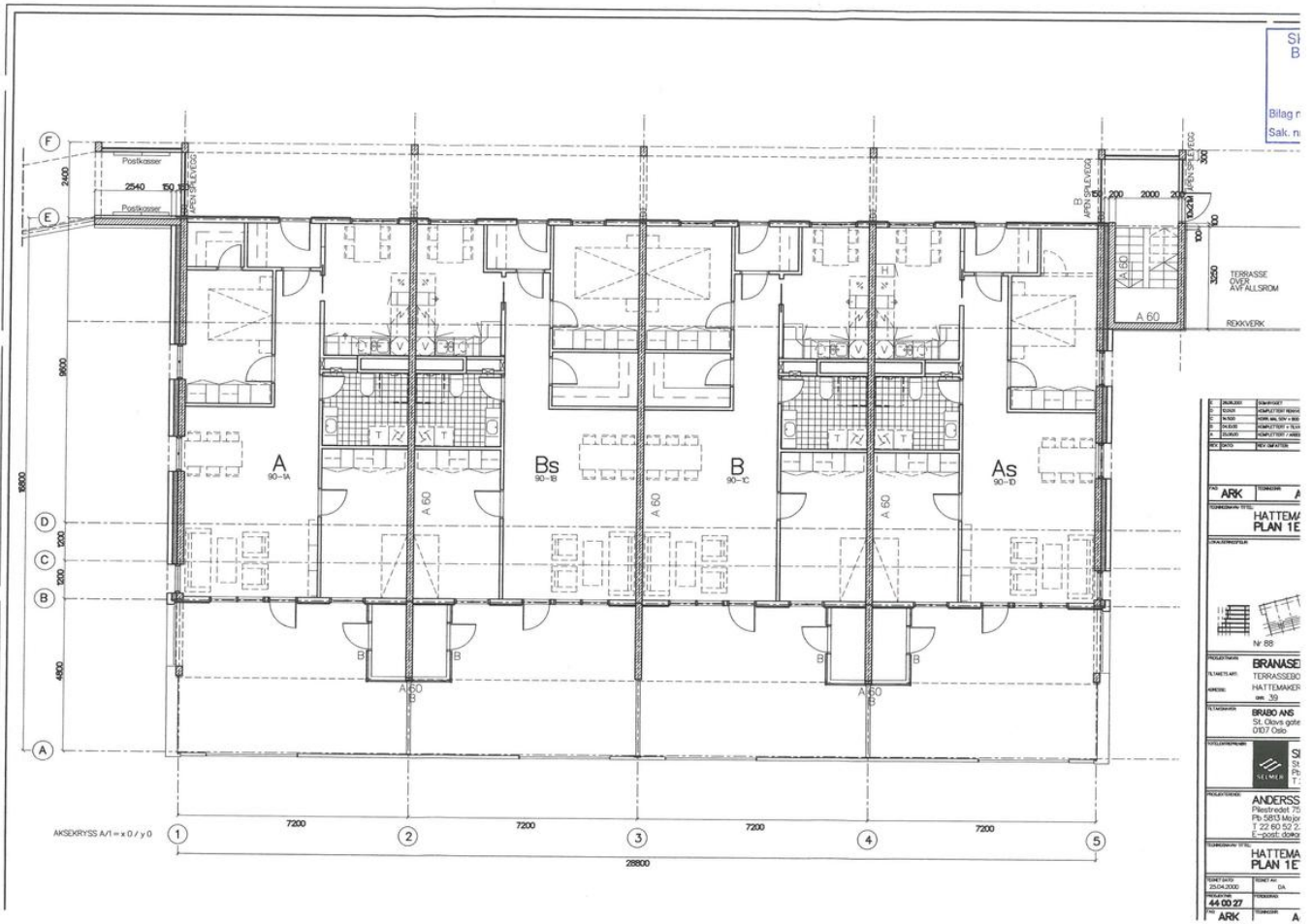
SKE  
Byg

Bilag nr.  
Sak. nr.









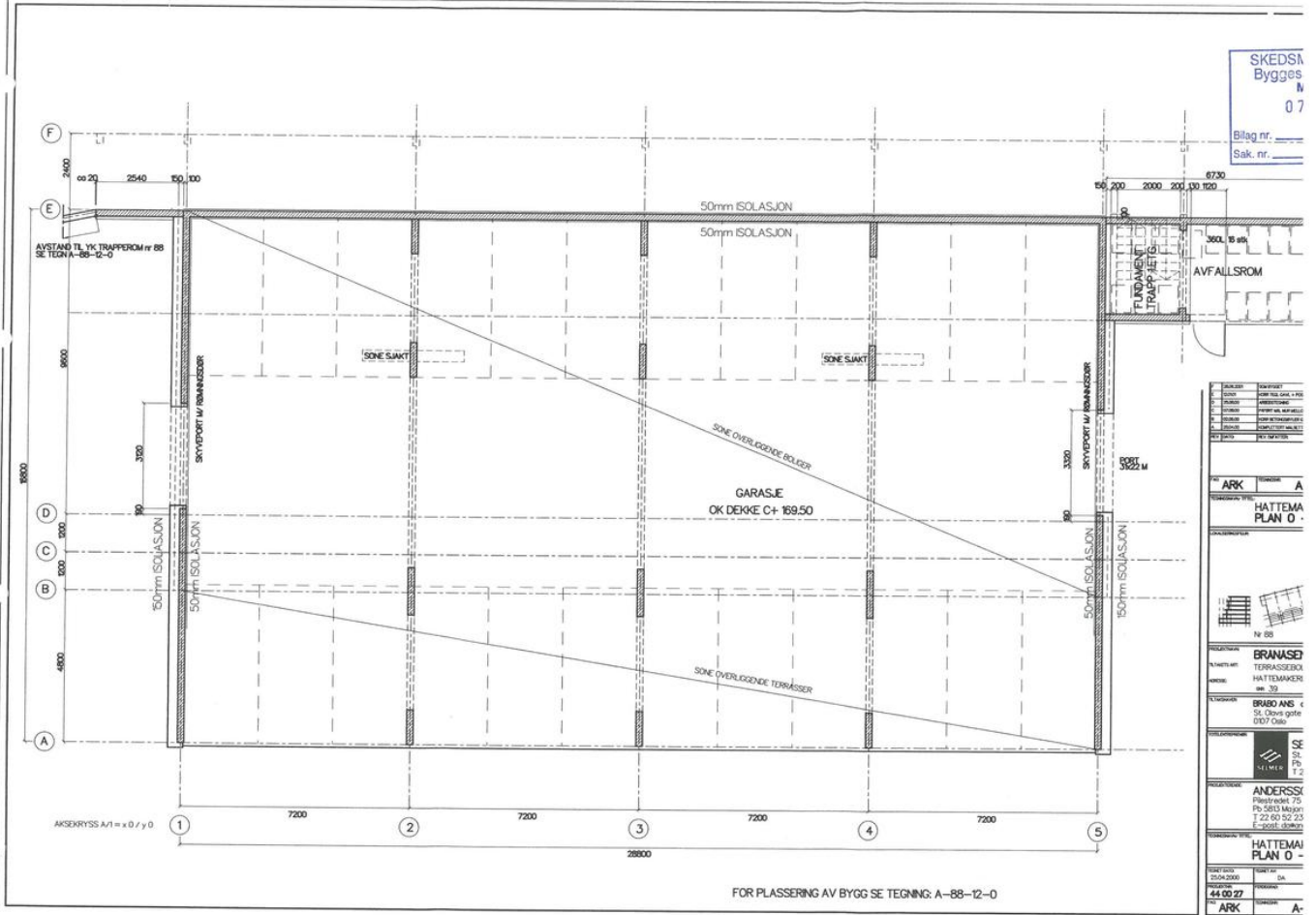
SI  
B

Bilag nr  
Sak. nr

ARK	Arkitekt	A
<b>HATTEMA PLAN 1E</b>		
Nr 80		
BRANASE	TERRASSEBDO	
HATTEMANER	nr. 39	
BRABO ANS	St. Østern gte	
DIED' Oslo		
		
<b>HATTEMA PLAN 1E</b>		
44 00 27	GA	
ARK	Arkitekt	A

SKEDSÅ  
Bygges  
N  
0 7

Bilag nr. \_\_\_\_\_  
Sak nr. \_\_\_\_\_



FOR PLASSERING AV BYGG SE TEGNING: A-88-12-0

ARK	Arkiv	A
HATTEMA PLAN 0		
Nr 88 <b>BRANDS</b> TERRASSEBOL HATTEMAKERI 08-79		
BRABO ANS St. Olavs gate 0707 Oslo		
<b>SE</b> 1:1 1:2 1:2		
<b>ANDERSS</b> Pilestrøket 75 PB 2083 Majorstuen T 22 60 52 23 E anderss@anderss.no		
HATTEMA PLAN 0		
44 00 27	DA	A

# SKEDSMO KOMMUNE

## - møtestedet på Romerike

Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen

Skanska Norge AS  
Postboks 1175 Sentrum  
0271 OSLO

Att. Stig Eriksen

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2010/376-2	Per Henrik Horneman, 66938442	39/99	13.01.2010

Saksnr.: 2010/376  
Vedtaksnr. (DS): 10/30

## Tilbaketrekking av ferdigattest – boligblokk 2 og 3 - gnr 39 bnr 99 - Hattemakerlia 88 og 90.

Det vises til brev om avdekket byggetekniske feil datert 06.02.08, hvor kommunen i siste avsnitt varsler at ferdigattesten vil bli trukket om manglene ikke blir rettet innen kort tid.

### A. Tilbaketrekking av ferdigattest.

TILTAK:	Boligblokk 2 og 3, sammenbygget med felles heis/gangbru.
TILTAKETS ADRESSE:	Hattemakerlia 88 og 90 - 2019 SKEDSMOKORSET
EIENDOM:	Gnr. 39 Bnr. 99 i Skedsmo
ANSVARLIG UTF:	Skanska Norge AS, Postboks 1175 Sentrum, 0271 OSLO
TILTAKSHAVER:	Sameiet Brånåsen Terrasse II v/Kjell Myklebost, Hattemakerlia 90 - 4 CD, 2019 SKEDSMOKORSET
BRA (NS 3940):	1490 m <sup>2</sup>

## VEDTAK

- A. Ferdigattest utstedet den 11.12.01 på ovennevnte eiendom og for ovennevnte tiltak trekkes tilbake med hjemmel i plan- og bygningsloven § 99 nr. 1 og forvaltningsloven § 35 første ledd, bokstav c. Begrunnelsen fremkommer av saksutredningen.**

### Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 15. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 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.

Postadresse:	Pb 313, 2001 Lillestrøm	E-postadresse:	skedsmo.kommune@skedsmo.kommune.no
Besøksadresse:	Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm	Hjemmeside:	www.skedsmo.kommune.no
Telefon:	66 93 80 00	Organisasjonsnr:	938 275 130
Telefaks:	66 93 85 90	Bankgiro:	7101.05.02572

## SAKSUTREDNING

### 1. Bakgrunn:

Referanse:

Reguleringsplan for Brånåsen vedtatt 22.06.92.

Bebyggelsesplan for felt 41 med tilhørende bestemmelser – sak 98/14 vedtatt 25.08.98.

Godkjenning av tiltak, vedtaksnr. DS 98/868, datert 13.10.98.

Godkjenning av reviderte tegninger, vedtaksnr. DS 00/636, datert 20.06.00.

Igangsettelse – tillatelse, vedtaksnr. DS 00/616 gitt den 11.07.00.

Tillatelse til tiltak – heis, vedtaksnr. DS 00/1147, datert 27.11.00.

Midlertidig brukstillatelse gitt den 12.06.01.

Ferdigattest gitt den 11.12.01.

Brev fra Boligsameiet Brånåsen Terrasse II med anmodning om tilsyn pga mangler ved tiltaket mottatt den 02.01.07

Det ble foretatt kontroll av utførte arbeider den 08.02.07 ut i fra mangelliste utarbeidet av Sameiet Brånåsen Terrasse II. Som følge av nevnte kontroll har Byggesaksavdelingens utarbeidet et brev til ansvarlig utførende datert 06.02.08 med vurderinger og konklusjoner.

Den 06.02.08 tilskriver Byggesaksavdelingen Skanska Norge AS som er ansvarlig utførende v/Arne Linja. I brevets siste avsnitt redegjøres det for at ferdigattesten må trekkes tilbake om nevnte mangler ikke blir rettet innen kort tid.

Det redegjøres for hendelsesforløp med tilhørende saksbehandling i forhold til plan- og bygningsloven, samt bruk av byggeforskriftene som følge av regler i plan- og bygningsloven tråd i kraft den 01.07.97 med overgangsbestemmelser. I nevnte brev blir i alt 14 feil og mangler vurdert med tilhørende konklusjon. De kan nevntes under følgende punkter:

- Feil ved bortledning av overvann – inntregning av vann i garasje og bod.
- Oppvarmet, uisolert heis- og trapperom.
- Inntregning av vann i hovedtrapperom.
- Inntregning av vann i bitrapperom og postkasserom.
- Vannlekkasje i tak søplerom.
- Feilaktig montert taksluk.
- Vann i hulldekkeelementer – lekkasje i tak, leiligheter.
- Overføring av støy mellom leiligheter.
- Overføring av matos mellom leiligheter.
- Nedsoting av leilighet.
- Manglende mulighet for rengjøring av vinduer i trapperom.
- Fuktig kjellerbod - mangelfull ventilasjon.
- Manglende stoppekran for utvendig tappekran.
- Heis – driftsproblemer.

### 2. Redegjørelse for saksbehandling av tiltaket:

Søknaden ble innlevert den 29. desember 1997 og er behandlet etter Plan- og bygningslov (pbl.) av 14. juni 1985 nr. 77, med endringer senest ved lov 13. juni 1997 nr. 51, og satt i kraft fra 1. juli 1997 med overgangsbestemmelser III pkt. 3.

Dette tilsier at søknaden er behandlet etter pbl ajourført med endring senest av 11. juni 1993 nr. 85 og byggeforskrift BF 87 m/veiledning.

Søknadene ble godkjent den 13.10.98 i sak nr. 98/868 for Hattemakerlia 88 og i sak nr. 98/857 for Hattemakerlia 90.

Reviderte tegninger ble godkjent i sak nr. 00/636 den 20.06.00 for Hattemakerlia 88, og sak nr. 00/616 den 14.06.00 for Hattemakerlia 90.

Ansvarshavende: Arne Linja, Selmer ASA, godkjent 11.07.00.

Igangsettingstillatelse ble gitt den 11.07.00 for Hattemakerlia 88 og 99

Tillatelse til tiltak – Heis, godkjent i sak nr. 00/1147 den 27.11.00.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 12.06.01 etter anmodning fra Selmer Skanska AS datert 05.06.01 med tilhørende dokumentasjon.

Ferdigattest og brukstillatelse ble gitt for heis den 22.06.06 i henhold til kontrollerklæring.

Reviderte tegninger ble godkjent den 07.09.01

Ferdigattest gitt den 11.12.01 etter anmodning fra Selmer Skanska AS datert 07.11.01 med vedlagte dokumentasjon på at alle mangler skal være utbedret m.m.

Det er foretatt kontroll med tiltaket den 08.02.07 etter anmodning fra sameiet ved Kjell Myklebost.

#### **Følgende bestemmelser i pbl ligger til grunn for behandling av nevnte sak:**

##### **§ 97 Kontroll:**

Kommunen har rett til å føre kontroll med at arbeidet blir utført i samsvar med denne lov, forskrift og vedtekt, og at godkjente tegninger og særlige vilkår og pålegg blir fulgt. Kommunen har rett til i denne forbindelse å kreve de opplysninger den finner nødvendig.

##### **§ 98 Krav til ansvarshavende:**

1. Når ikke annet er bestemt ved vedtekt, skal ethvert arbeid som går inn under lovens § 93, forestås av en ansvarshavende som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført og for at bestemmelsen i § 100 blir holdt.

2. Den ansvarshavende skal godkjennes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Krever arbeidet særlig innsikt, skal det tas hensyn til dette ved avgjøring om godkjenning skal gis. Kommunen kan gi generell godkjenning som ansvarshavende innenfor vedkommende fagområde, til entreprenører som er godkjent etter lov av 24. oktober 1952 om godkjenning av entreprenører som driv med husbygging eller annen byggarbeid.

*Som følge av ovennevnte lovtekst betyr dette at kommunen i denne saken har rett til å føre kommunal kontroll av prosjektering og utførelse.*

### **3. Hendelsesforløp**

Etter div. møter og e-mailer ble det foretatt en befaring av eiendommen med partene for å avklare resterende mangler som må rettes den 02.12.08.

I en e-mail datert 17.12.08 mottar kommunen en redegjørelse for hvordan deler av manglene vil bli rettet m.m.

Den 21.10.09 mottar Byggesaksavdelingen en e-mail fra Boligsameiet Brånåsen Terrasse II om at sikringsarbeidet av steinblokk ved nr. 90 er ferdig utført den 21.10.09.

Ansvarlig utførende fastholder imidlertid sitt standpunkt om at de er uenige med Skedsmo kommune om krav til heismaskinrom.

Nevnte krav til heismaskinrom er beskrevet i brev datert 06.02.08 under ”punkt 2.3 – Byggesaksavdelingens vurdering og konklusjon”. Nevnte krav er bekreftet av Statens Bygningstekniske Etat i mail ved Søren Tybring Haug den 08.09.08 som følger:

- Heis skal arbeide innenfor angitt temperatursone. Kravet er ufravikelig.
- Varmeisolering kan ikke omfordeles med annen sone.

Sameiet Brånåsen Terrasse II opplyser i email den 08.01.10 at driftstemperaturen i heisstolen er målt til -2,5 °C ved utetemperatur på -20 °C kl. 12:30 den 08.01.10 og -1 °C ved -14 °C den 07.01.10 kl. 14:00.

Det opplyses at all varmeinstallasjon er på, og fungerer. Varmeinstallasjonene ligger nå inne med en samlet effekt på 4,3 kW.

Byggesaksavdelingen vil bemerke at dette ikke er riktige driftsforhold for en heis da det strider mot heisleverandørens dimensjonerende betingelser for heissjakta, samt BF 87 kap. 45:243.

#### **4. Konklusjon:**

Skedsmo kommune opprettholder krav til heismaskinrom som beskrevet i brev datert 06.02.08 under punkt 2.3 som følger:

##### **Byggesaksavdelings vurdering og konklusjon:**

Heissøknaden ble mottatt den 06.11.00 og godkjent den 27.11.00.

Av prosjekteringstegninger og montasjetegninger er det Byggherres ansvar (Brånåsen Boligutbyggingsselskap ANS v/ c/o Selmer ASA) å påse at temperaturen i heissjakten holdes mellom +5 - +40°C. Med andre ord en del av prosjekteringsforutsetninger for tiltaket. Temperaturområdet er også beskrevet i BF 87 kap. 45:243 med veiledning.

Isolasjonskrav til heissjakt som en teknisk installasjon er spesifisert for å gi en sikker drift, og kan således ikke blandes inn i omfordelingsberegninger for samlet transmisjonstap for bygningen.

BF 87 kap. 53:2 med krav gitt for temperatursone 2 (10 – 18°C) må anvendes.

I Veiledning til BF 87 kap. 43:11 legges det vekt på at konstruksjonen skal utføres slik at det ikke oppstår skadelig kondens i konstruksjonen. Dette vil også gjelde kalde flater som gir kondens som følge av at rommet må holdes oppvarmet og derav høyere luftfuktighet. Arealet må også ventileres på en tilfredsstillende måte.

**Utførelsen er etter kommunens vurdering i strid med BF 87 kap. 45:243 og 53:2. Som følge av kommunens vurdering og konklusjon av driftsforholdene for heis, som også er viktig for personsikkerheten, er dette ikke tilfredsstillende. Derfor trekkes ferdigattesten tilbake og omgjøres til midlertidig brukstillatelse frem til heissjakta er i henhold til forskriftkrav samt dimensjonerende forutsetning.**

Med hilsen

Per Henrik Horneman  
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift.

Kopi: Sameiet Brånåsen Terrasse II v/Kjell Myklebost, Hattemakerlia 90 - 4 CD, 2019 SKEDSMOKORSET.



**Lillestrøm  
kommune  
Byggesak indre**

SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II  
Postboks 6668 St Olavs Plass  
0129 OSLO

Vår ref.:  
BYGG-21/00255-2  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
16.02.2022

### **39/99 Hattemakerlia 88 og 90, svar til anmodning om ferdigattest**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 39 / 99 / 0 / 0  
Tiltakshaver: SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II  
Anmodning mottatt: 11.02.2021

Det vises til epost av 11.02.2021 fra Trond Skar (Styreleder) som skriver at han kan ikke se at det er gjort noe fra kommunens side vedr. tilbaketrekking av ferdigattest for boligblokk 2 og 3, vedtaksnr. DS:10/30, datert 13.01.2010.

Skar skriver at alle de 14 feil og mangler som er vurdert og kommentert i brev av 13.01.2010 fra Skedsmo kommune, er utredet og det ønskes at kommunen ser på saken og gir sameiet ferdigattest.

I vedtaksnr. DS:10/30, datert 13.01.2010 ble ferdigattest utstedt 11.12.2001 trukket tilbake for boligblokk 2 og 3 i Hattemakerlia 88 og 90. I begrunnelsen for å trekke ferdigattest er bl.a. 14 feil og mangler vurdert under avsnittet bakgrunn (se vedlagt vedtak om tilbaketrekking av ferdigattest).

Før kommunen kan utstede ferdigattest må det innsendes dokumentasjon fra Skanska Norge AS som ansvarlig utførende, som viser at de feil og mangler som førte til at ferdigattest ble trukket tilbake, er ferdigstilt/utbedret iht. gjeldende byggeteknisk forskrift mv.

#### **Konklusjon**

Før kommunen kan utstede ferdigattest må det foreligge en søknad om ferdigattest. En søknad om ferdigattest skal sendes inn av ansvarlig foretak, dvs. ansvarlig søker eller utførende. Tilbaketrekking av ferdigattest i vedtaksnr. DS:10/30, datert 13.01.2010 ble sendt til Skanska Norge AS med kopi til Sameiet Brånåsen Terrasse II.

Ved en evt. søknad om ferdigattest må det dokumenteres at mangler som førte til tilbaketrekking av ferdigattest er ivaretatt/utbedret.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler.

Det sendes kopi av brevet til Trond Skar på epost: [skar.trond@gmail.com](mailto:skar.trond@gmail.com)

---

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>  
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
E-post: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no)  
Sentralbord: 66 93 80 00  
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

Med hilsen

Kristine Østhassel  
Seksjonsleder

Per Egil Johnsen  
Overingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:  
SKANSKA NORGE AS

Vedlegg:

- Tilbaketrekking av ferdigattest, datert 13.01.2010.
- Ferdigattest, datert 11.12.2001.



# Lillestrøm kommune

## Byggesak indre

LARS PEDERSEN SIVILARKITEKT MNAL  
Ole Fladagers gate 8  
0353 OSLO

Vår ref.:  
BYGG-21/00474-2  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
30.03.2021

### 39/99, Hattemakerlia 88, - Ferdigattest for fasadeendring lavblokker bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 39 / 99 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: LARS PEDERSEN SIVILARKITEKT MNAL  
Tiltakshaver: SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II  
Tiltaket gjelder: Ferdigattest for utskifting av rekkverk på lavblokk

#### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for fasadendring – riving av tre-rekkverk og oppføring av herdert glass i metaltallramme, samt utskifting av trekledning på skjermvegger langs adkomstgalleri med fasadeplater av type *Vivix*.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 10.09.2019 med referansenummer: 2019/12292. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

#### Klagerett

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

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

#### Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for utskifting av rekkverk, samt endret trekledning på skjermvegger mottatt 17.03.21.

Det er innsendt sluttrapport for avfallsplan datert 17.03.2021, samt kvittering for innlevering av avfall datert 15.10.2019.

#### Ansvar

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>  
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
E-post: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no)  
Sentralbord: 66 93 80 00  
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 17.03.2021 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

**Andre opplysninger**

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

Byggverk eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1 bokstav d.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Med hilsen

Kristine Østhassel  
Seksjonsleder

Anne Karin Throndsen  
Rådgiver  
annekarin.throndsen@lillestrom.kommune.no

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:  
SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II



5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en sameieksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

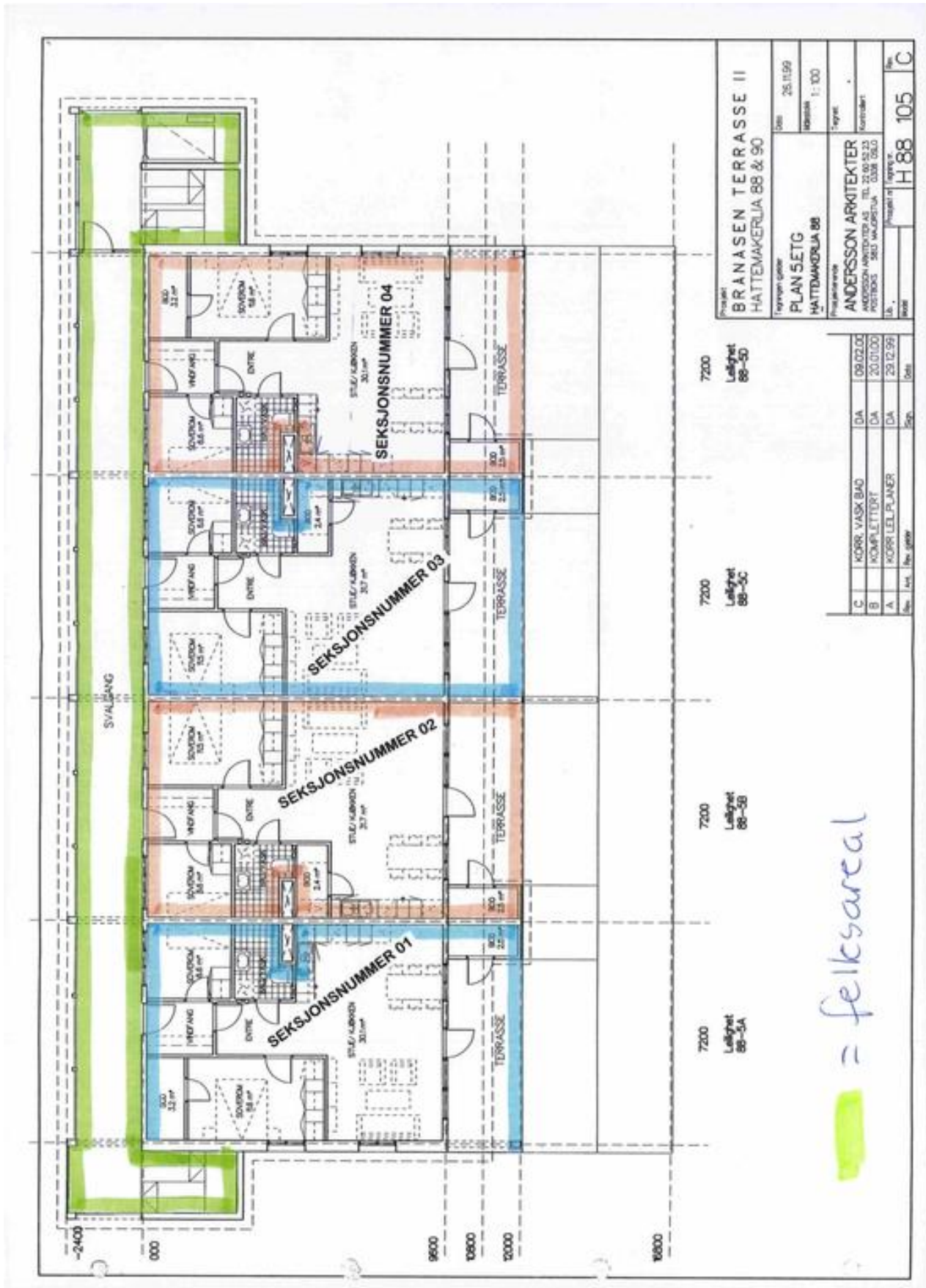
6. Tegninger m v	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 10) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebraken reduseres)
		
		

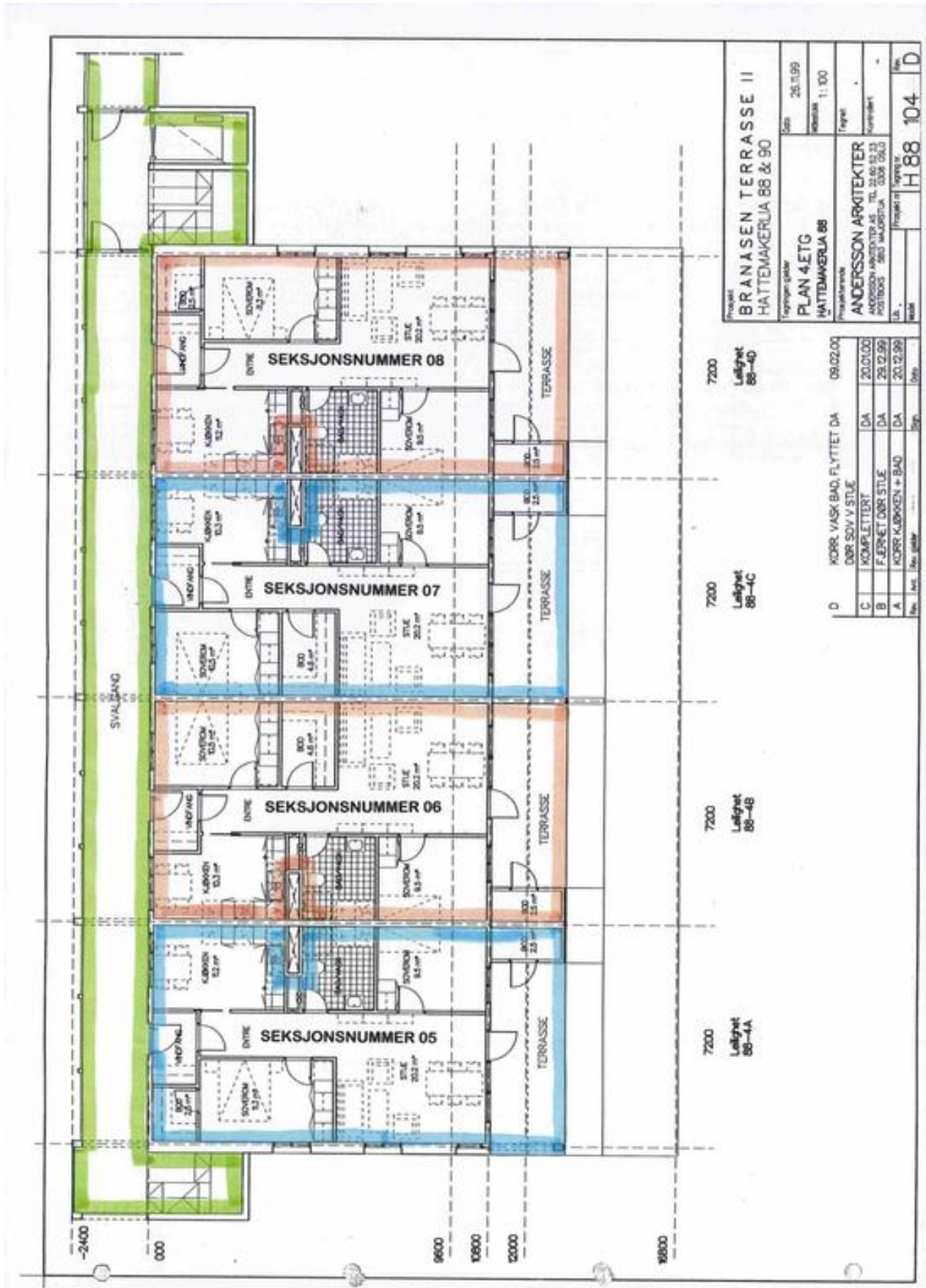
<b>8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>1)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

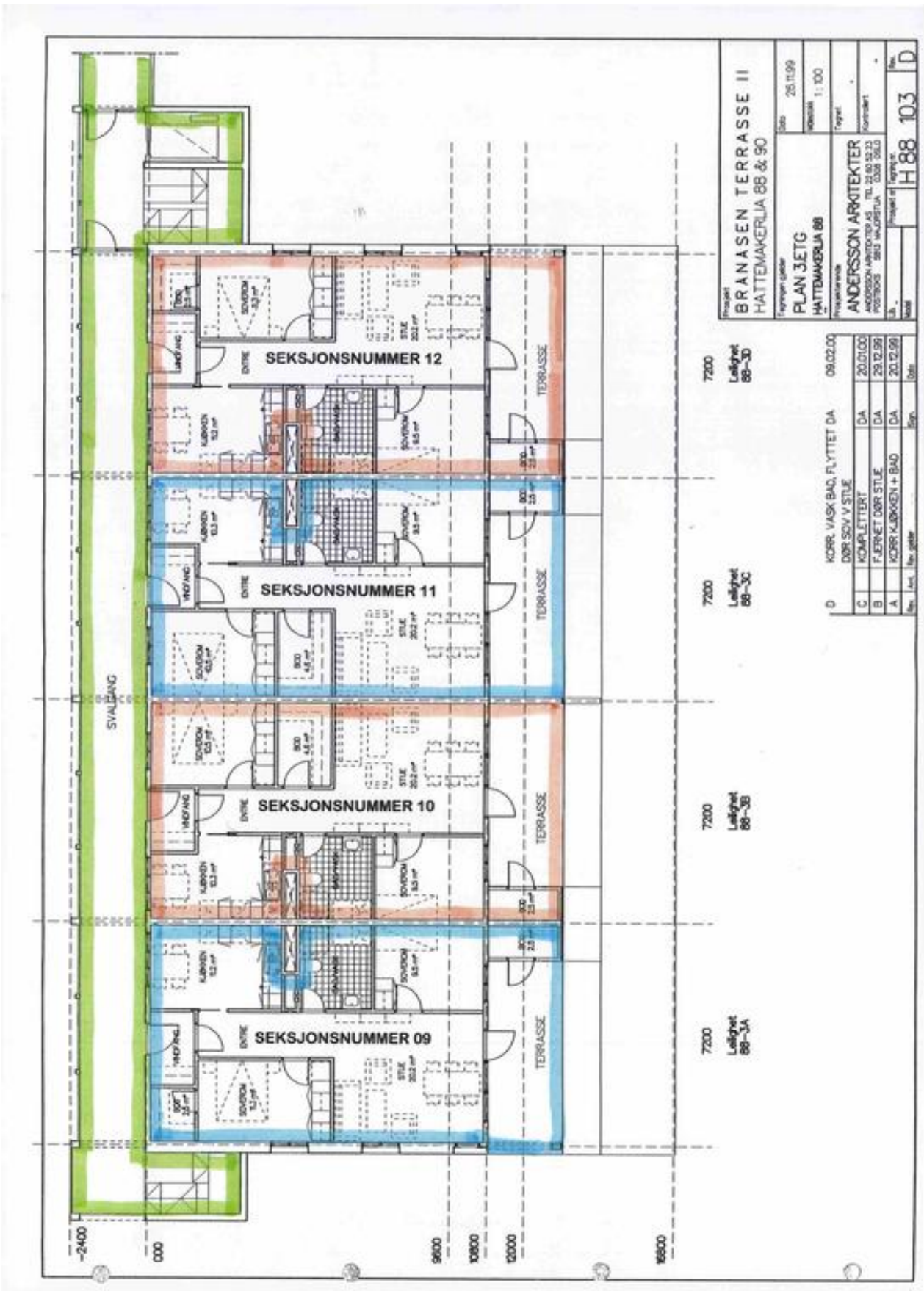
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>2)</sup>			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedentor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
39	99		
		Skedsmo	kommune
Dato		Stempel og underskrift	
22.05.01		SKEDSMO KOMMUNE  Skedsmo kommune, teknisk sektor v/plansjef	

<b>Noter:</b>
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterrett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterrett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

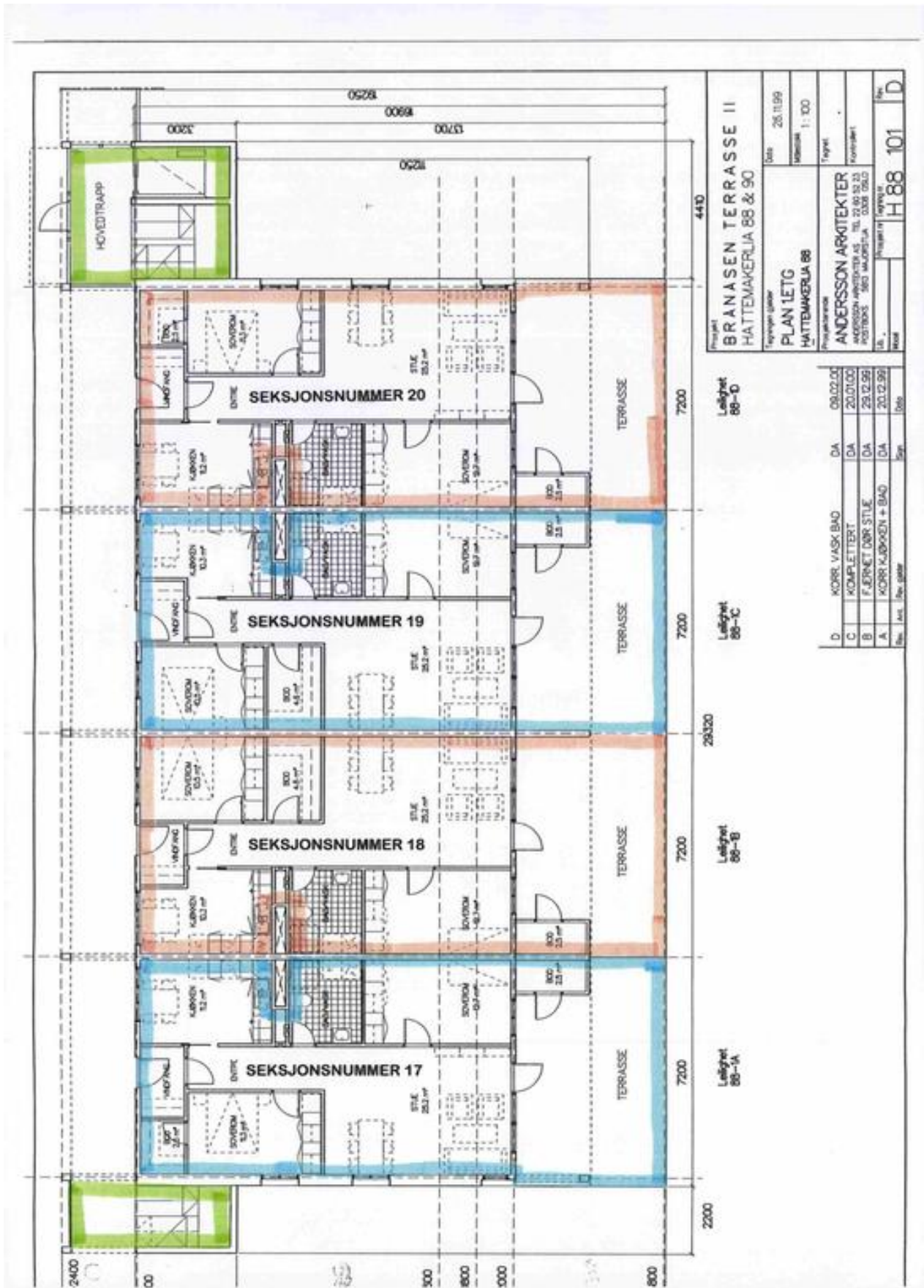


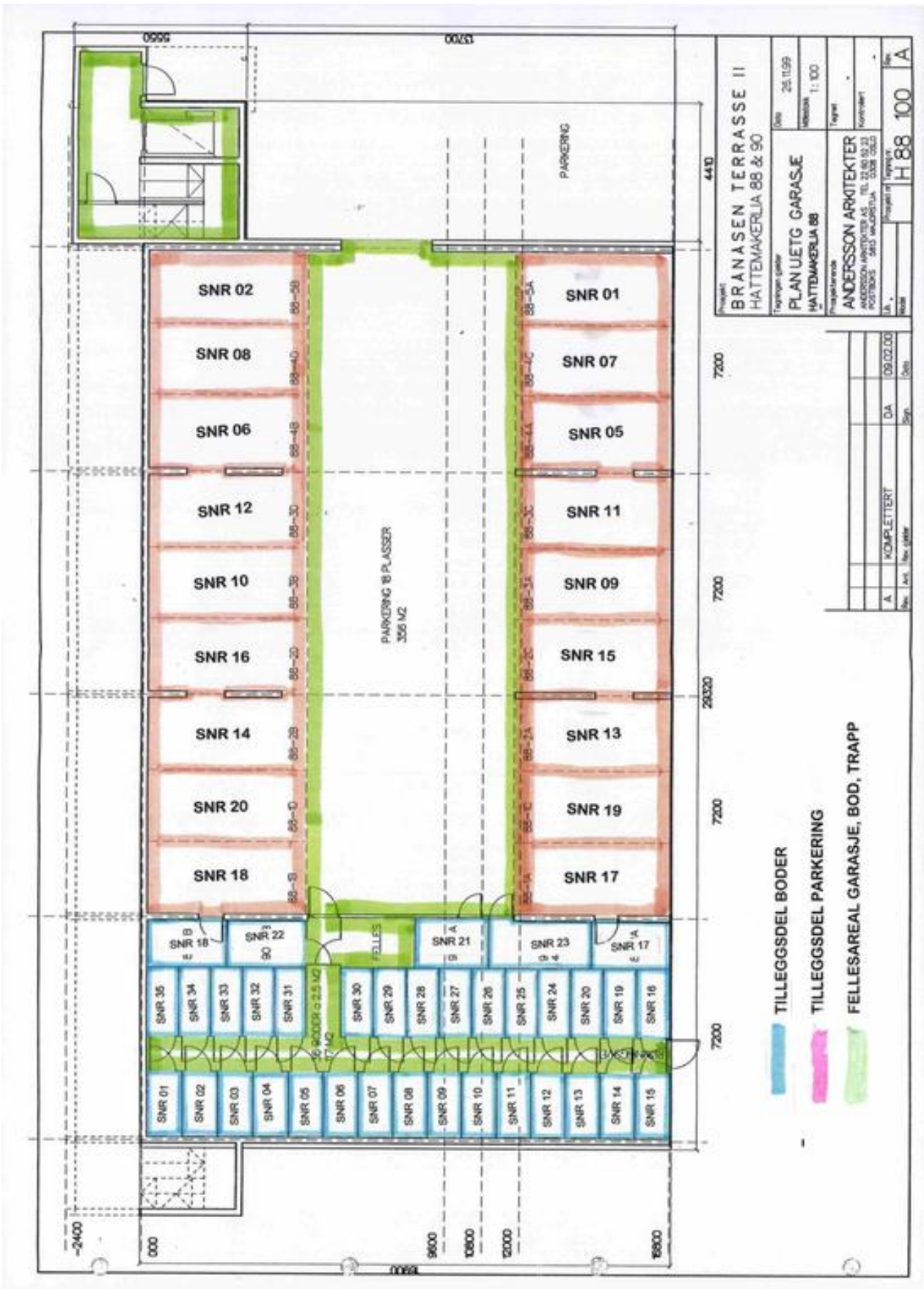
*felksareal*

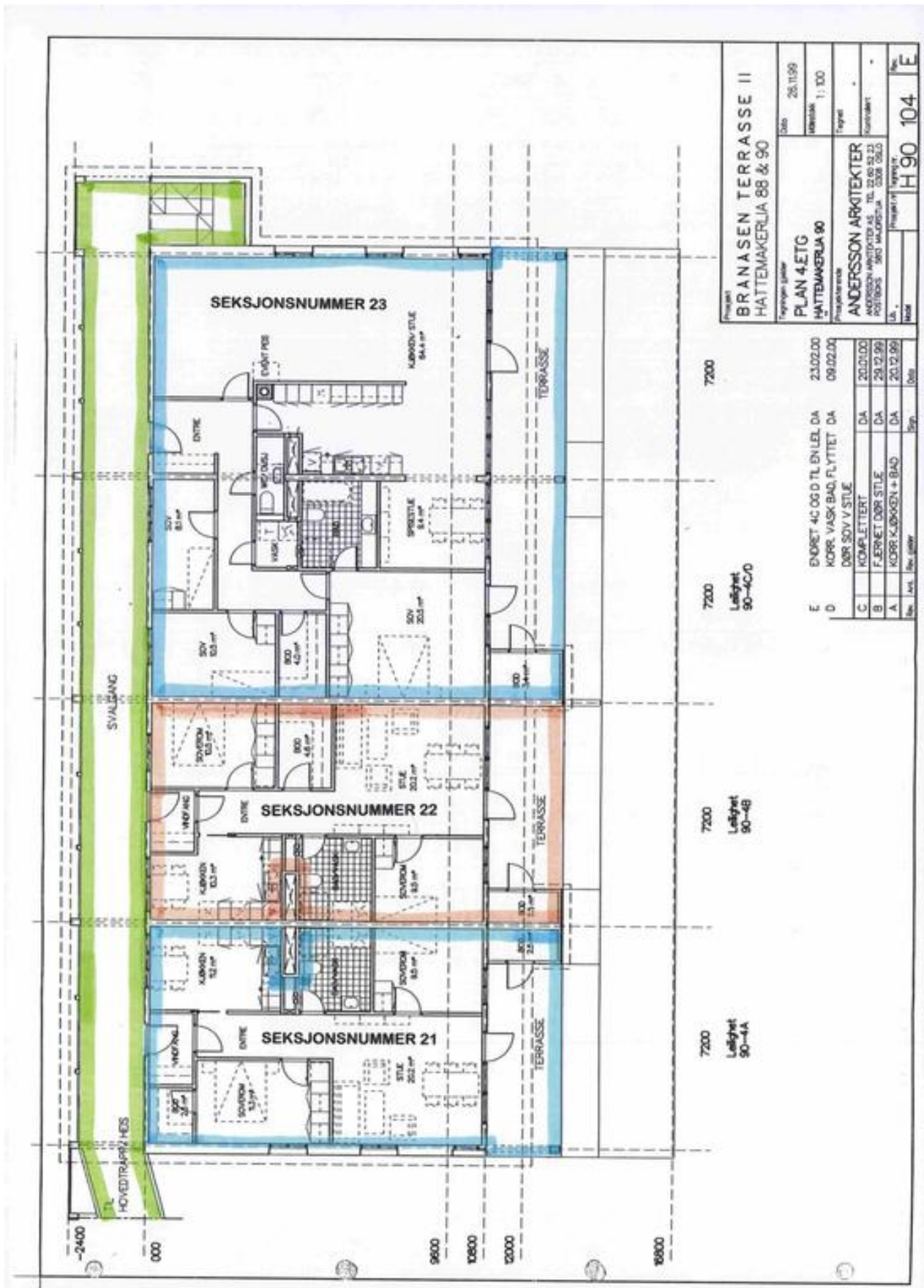


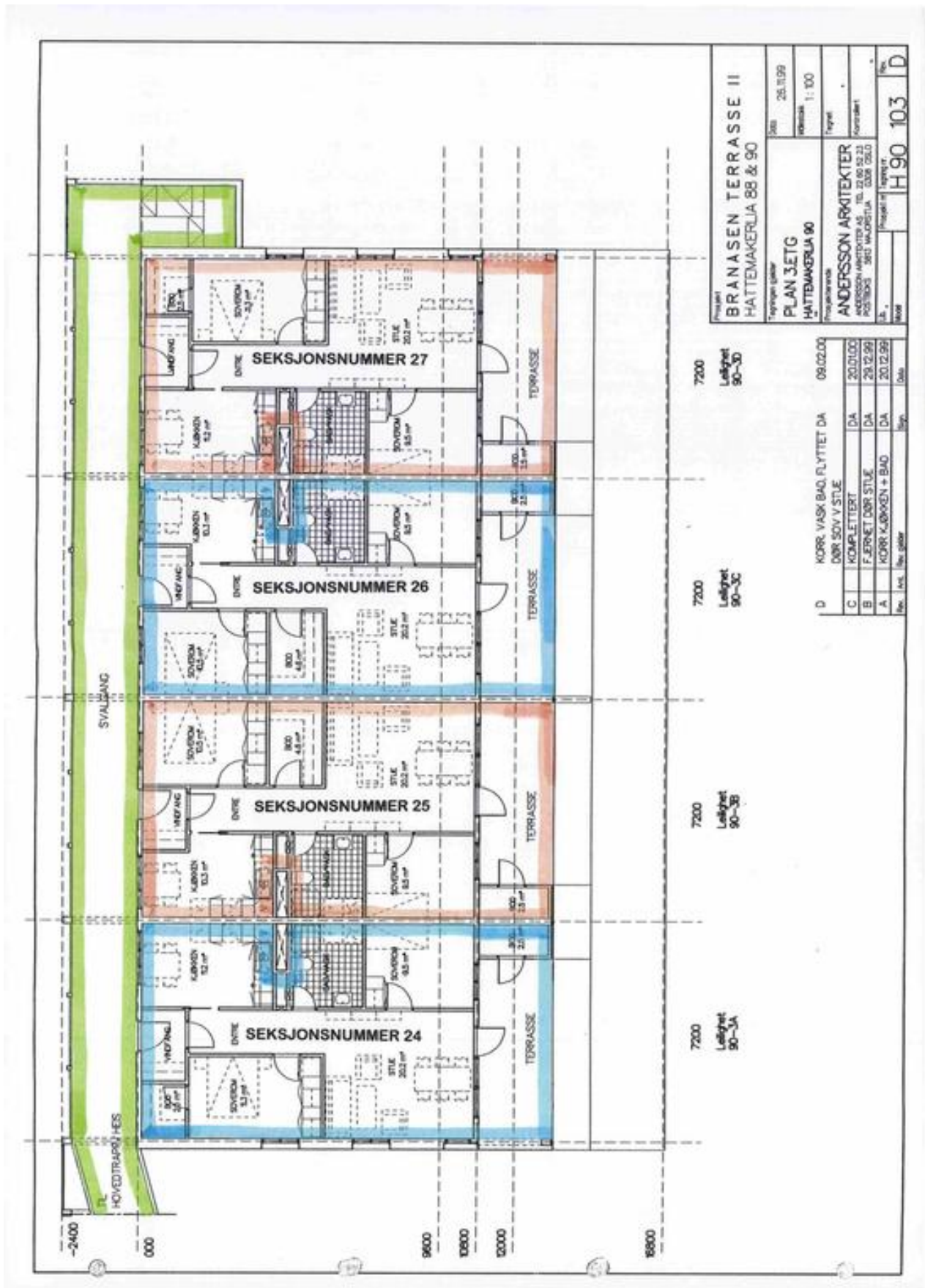


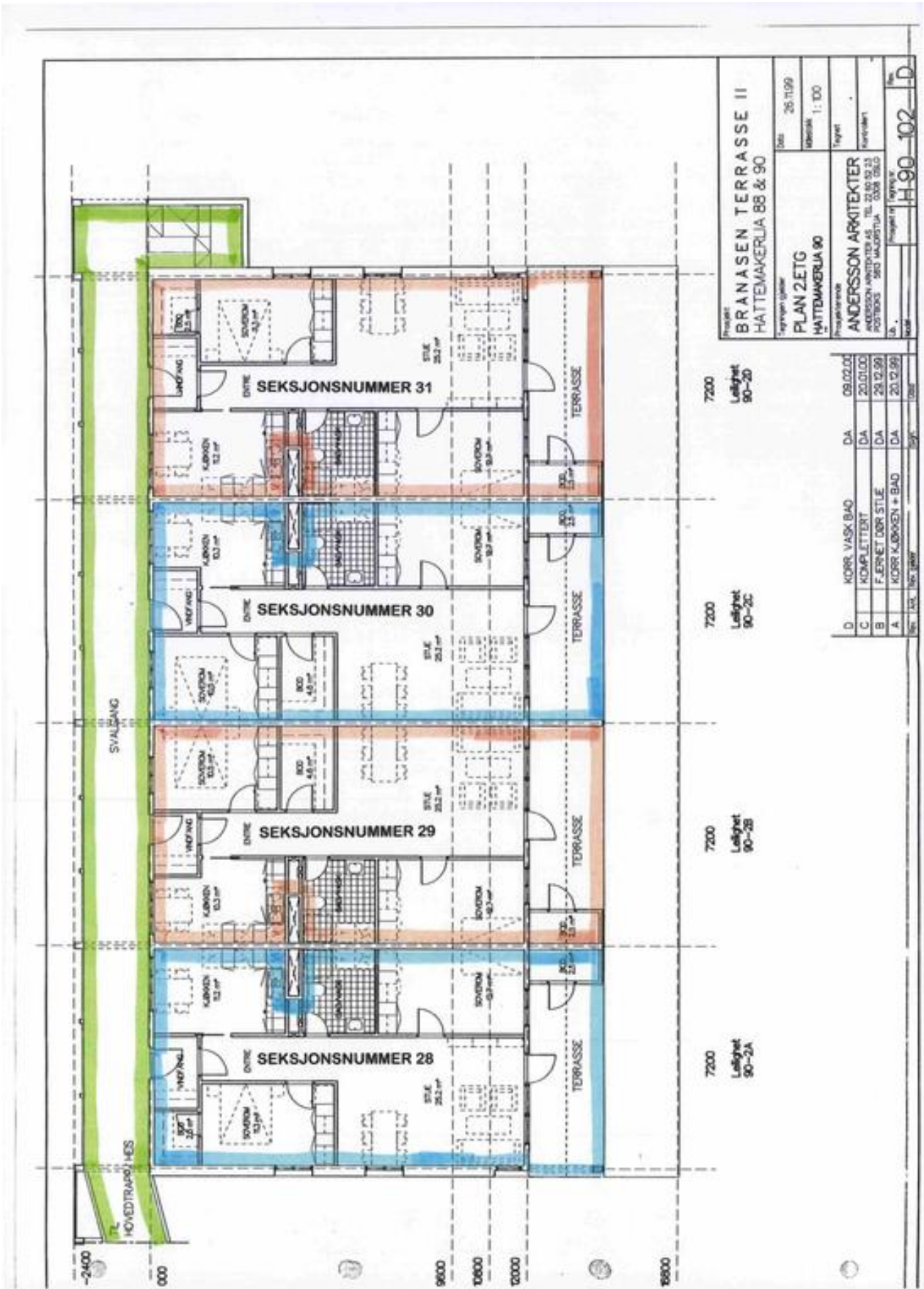


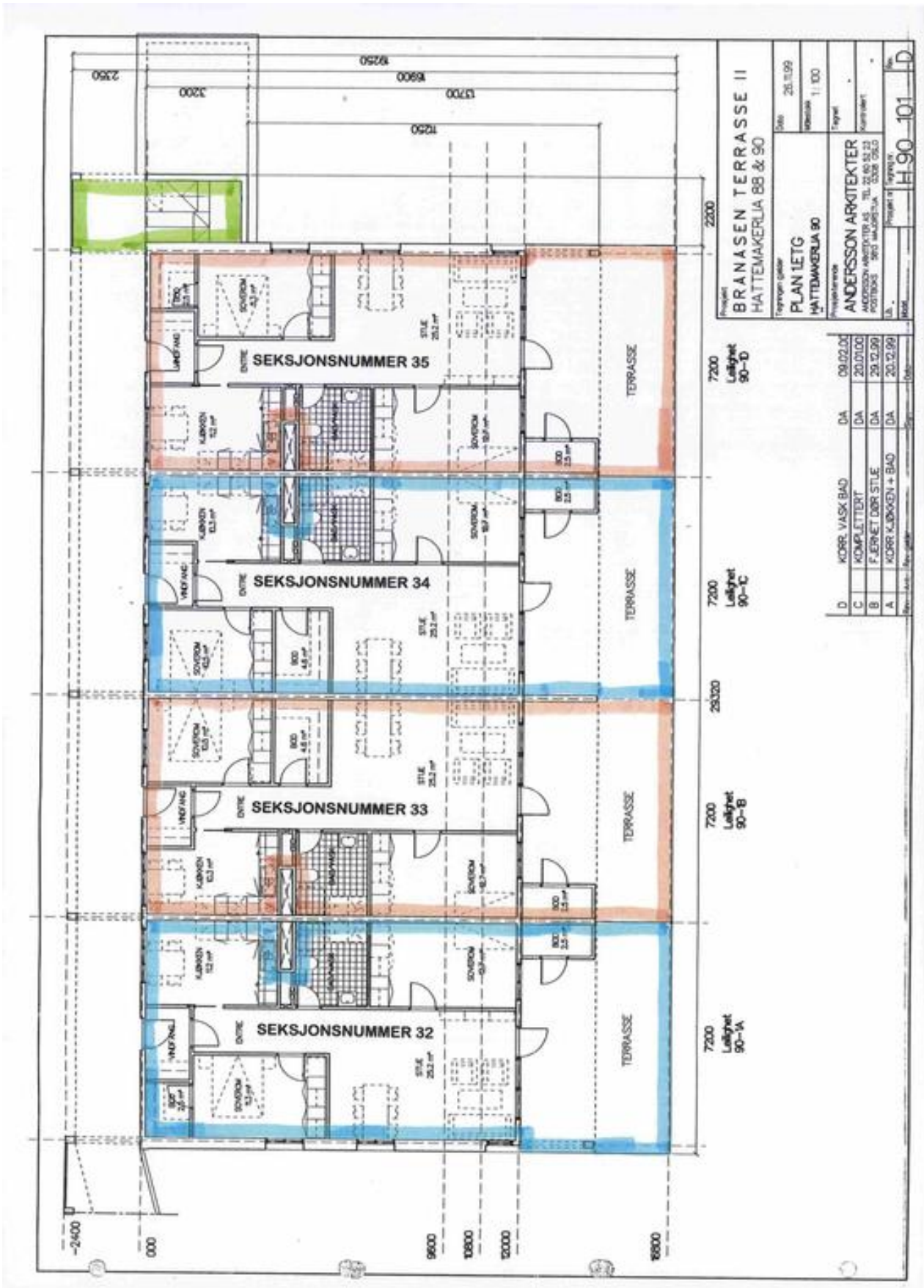






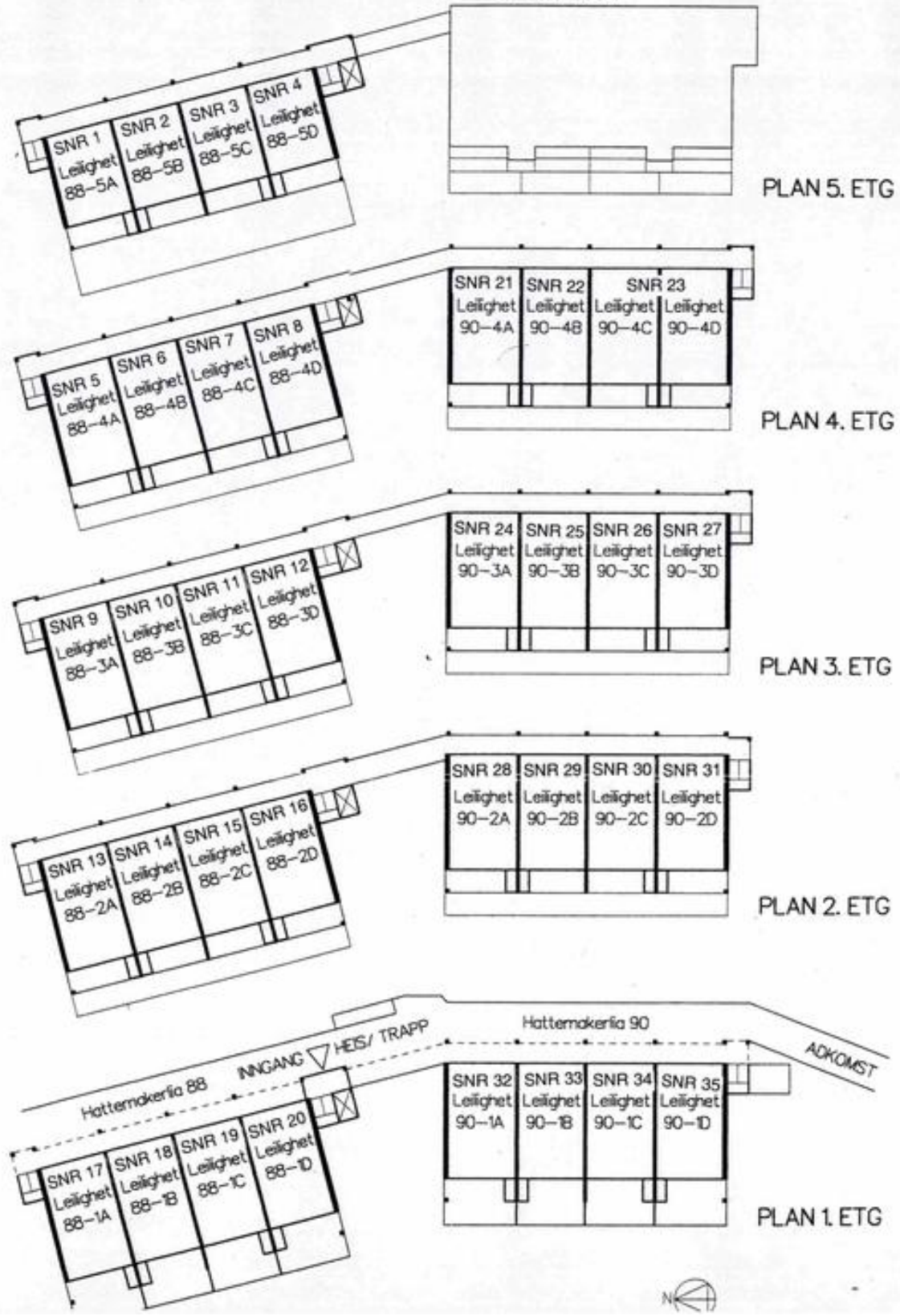


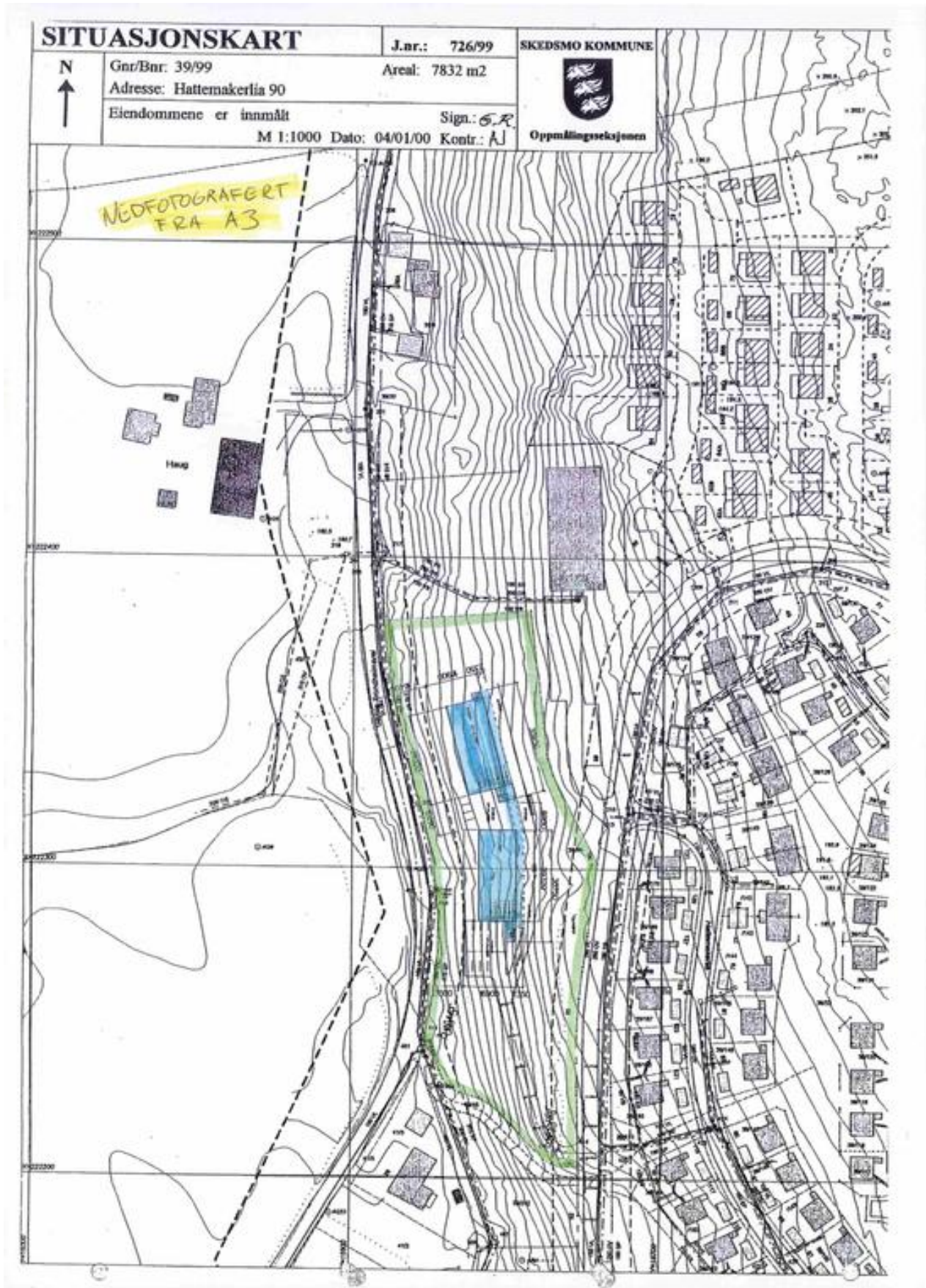






**OVERSIKT OVER LEILIGHETSNUMMER / SEKSJONSNUMMER**  
**HATTEMAKERLIA 88 OG 90, SKEDSMO KOMMUNE**





Velkommen til

# Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR  
lorenskog@nordvikbolig.no  
**902 52 930**



## 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: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

### **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 avhendning av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

## 4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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](https://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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Hattemakerlia 90 2019 SKEDSMOKORSET  
Matrikkel: Gnr 39, bnr 99, snr 32 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_  
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold  Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig.  Bankinnskudd  Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



## 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.

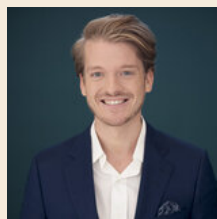
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



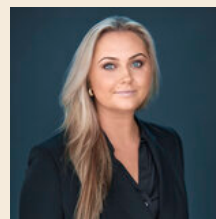
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



### Magnus Gjellan

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
BG30 Eiendomsmegling AS  
m.gjellan@nordvikbolig.no  
924 87 029



### Amalie Oline Soelberg

Eiendomsmeglerfullmektig  
BG30 Eiendomsmegling AS  
a.soelberg@nordvikbolig.no  
991 67 920

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

