



aktiv.

Herreperveien 13, 2016 FROGNER

Pen 4-roms fra 2015 med peis, to solrike balkonger og garasjeplass med elbillader – stille og barnevennlig område



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Pen 4-roms fra 2015 med peis, to solrike balkonger og garasjeplass med elbillader – barnevennlig

Pen og innbydende 4-roms selveierleilighet fra 2015 med god planløsning og solrik balkong. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader. Boligen inneholder entré, romslig stue med vedovn og åpen kjøkkenløsning, tre soverom, bad/vaskerom og bod. Kjøkkenet har HTH-innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin. Bad fra byggeår med varmekabler, vegghengt toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon, sentralstøvsuger og elektrisk oppvarming. Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til på Heksebergåsen med nærhet til skole, barnehage, kollektivtransport, servicetilbud og flotte tur- og friluftsområder året rundt.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 490 000,-	Antall rom:	4
Omkostn.:	Kr 113 640,-	Gnr./bnr.	Gnr. 283, bnr. 300
Total ink omk.:	Kr 4 603 640,-	Snr.	105
Felleskostn.:	Kr 2 937,-	Oppdragsnr.:	1106250287
Selger:	Morten Ertzgaard		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2015		
BRA-i/BRA Total	83/88 kvm		
Tomtstr.:	20562.5 m ²		
Soverom:	3		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Boligopplysninger fra forretningsfører	75
Vedtekter	77
Husordensregler	86
Innkalling årsmøte 2025	96
Protokoll årsmøte 2025	120
Nabolagsprofil	129
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² Entré, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom, og bod.

BRA-e: 5 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Terrasse- og balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende garasjeplass nr 326 med enkel ladeboks.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er fremlagt

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

20562.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har felles tomt tilhørende sameiet, som er pent opparbeidet med grønne plenarealer og beplantning. Området fremstår velholdt og innbydende, med gode uteområder for både lek, opphold og sosialt samvær.

Leiligheten har en romslig og solrik balkong på hele 16 kvm med trivelig utsyn. Balkongen byr på gode møbleringsmuligheter med plass til både sittegruppe, spisebord og beplantning, og fungerer som et naturlig uterom store deler av året.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, markanært og barnevennlig boligområde på Heksebergåsen i Lillestrøm kommune. Fra eiendommen er det kort vei til skole, barnehager, offentlig kommunikasjon og et godt utvalg av servicetilbud. Det er fine friluftsområder i Heksebergåsen (Vardefjellet), med turmuligheter i lett skogsterreng som har både bade- og fiskevann. Romeriksåsen og Vilbergfjellet byr dessuten på et godt løypenett både sommer og vinter.

Ved Frogner skole er det friområder med nyere lekeplass, idrettsplass, fotballbane, skateramp og svømmehall. Frogner IL har et toppmoderne idrettsanlegg med flerbrukshall og kunstgressbane. Golf kan du spille på Hauger golfbane, eller på anlegget ved Lillestrøm by.

Området har en svært sentral beliggenhet med tilknytning til E6-aksen for rask kommunikasjon på strekningen Oslo sentrum til Oslo lufthavn, og med videre veiforbindelser til hele det sentrale Østlandsområdet.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Fjellbo. Frogner sentrum har for øvrig et variert utvalg av butikker, samt serveringssteder, apotek og helsetjenester. Romerikssenteret på Kløfta, Skedsmo Senter på Skedsmokorset og Strømmen Storsenter ligger godt innenfor rekkevidde og har et rikt utvalg. Sistnevnte fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Vardefjellet, som ligger ca. 300 meter fra boligen. Fra Frogner stasjon, ca. 4,1 km unna, går det tog hver halvtime i retning Oslo/Drammen og Jessheim/Dal. Med bil fra eiendommen tar det ca. 7 min til Frogner, 15 min til Kløfta, 10 min til Skedsmokorset, 18 min til Lillestrøm, 18 min til Strømmen, 23 min til Oslo lufthavn og 30 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det ca. 3,9 km til Frogner barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage er Fjellboveien barnehage, som ligger ca. 500 meter fra boligen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Fjellboveien barnehage - 6 min gange

Vardefjellet kulturbarnehage - 12 min gange

Sorknes barnehage - 19 min gange

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) - 6 min kjøring

Vardeåsen skole (1-4 kl.) - 8 min kjøring

Åsenhagen skole (1-7 kl.) - 10 min kjøring

Brånås skole (1-7 kl.) - 11 min kjøring

Tæruddalen skole (8-10 kl.) - 12 min kjøring

Lillestrøm videregående skole (videregående skole) - 17 min kjøring

Sport og trening

Vardefjellet vel - ballbinge - 3 min gange

Avancia Sport Center Skedsmokorset - 7 min kjøring

Fresh Fitness Skedsmokorset - 8 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2015 etter byggesøknad fra 2013.

Bygninger er oppført i trekonstruksjoner etablert på søyler og trebjelkelag med tregulv. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår. Malte profilerte innerdører fra byggeår.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn fra byggeår.

Etablert 2 balkonger utgang fra stue og kjøkken. Balkongen ved kjøkken er målt til ca. 6 kvm, og balkongen ved stue er målt til ca. 10 kvm.

Det opplyses av eier at det skal males fasade på utsiden der balkongen fra stue er.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Radon

Beskrivelse: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse: Rommet har innredning medservant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjnisje dusjdør i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er synlig noe påbegynt svelling nederst i endevegg på underskap mot dusjsonen.

Verditakst

Kr 4 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017, og selger har bodd i boligen de siste 12 måneder.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, Ufaglært arbeid

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Oppfriskning av eksisterende flisfuger i dusjnisje ved påfyll av fugemasse grunnet slitasje. Ingen øvrige arbeider utført.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja, Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Innvendig malerarbeid (overflatebehandling) utført av eier.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 83 kvm: Entré, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom, og bod.

BRA-e 5 kvm: Bod

TBA 16 kvm: Terasse og balkongareal

Kort fortalt:

- Pen og velholdt 4-roms selveierleilighet fra 2015
- Beliggende i 2. etasje.
- Arealeffektiv og god planløsning
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Peis i stue.
- HTH-kjøkken
- Tre romslige soverom
- Bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin
- Solrik balkong på hele 16 kvm med gode møbleringsmuligheter
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader
- Balansert ventilasjon og sentralstøvsuger
- Barnevennlig og markanært område med nærhet til skole, barnehage og kollektivtransport

Standard

Entré

Velkommen inn i en lys og innbydende entré med hvitpigmentert trestavs laminat på gulv og delikate grå veggflater. Praktisk skyvedørsgarderobe gir rikelig med

oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig førsteinntrykk.

Stue / Kjøkken

Leiligheten har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med god romfølelse. Stuen har plass til både sofagruppe og spisestue, og vedovnen skaper en lun og hyggelig atmosfære på kjølige dager. Laminatgulv og grå vegger gir et moderne og tidløst uttrykk. Fra stuen er det direkte adkomst til en romslig og solrik balkong på hele 16 kvm – et flott uteareal med gode møbleringsmuligheter.

Kjøkkenet har HTH-innredning med profilerte fronter fra byggeår, laminat benkeplate med glassplate over sprutsoner samt integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og innebygget stekeovn. God skap- og benkeplass gjør kjøkkenet både funksjonelt og trivelig.

Bad / Vaskerom

Pent bad fra byggeår med varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant i møbel, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjnische med dusjdør i herdet glass. Praktisk opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon gir god komfort i hverdagen.

Soverom

Leiligheten har tre soverom, alle med plass til seng, garderobeløsninger og øvrig møblering. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Det er besikket i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra byggeår.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.
- Oppvarming: Boligen blir varmet opp via elektriske panelovner og varmekabel på bad, samt vedovn i stue.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Sentralstøvsuger: Etablert sentralstøvsuger. Eier opplytter at denne fungerer som tiltenkt. Denne er ikke funksjonstestet befaringsdagen.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.
- Brannsystem: Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Leiligheten har en parkeringsplass med lader i felles garasjeanlegg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Seksjonseier som ønsker ladeboks i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser, skal bestille ladeboks fra Elaway, ihht. vedtekter.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

92233581

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Garasjeanlegg og bodområder skal kameraovervåkes. Ref. vedtak på årsmøte den 24. mars 2022. Styret skal sørge for at kameraovervåking skjer i henhold til retningslinjer

fra Datatilsynet.

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp via elektriske panelovner og varmekabel på bad, samt vedovn i stue.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 15 848

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Eiendomsskatt

Kr 1 290

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Lillestrøm kommune har eiendomsskatt med en skattesats på 2 promille på alle bolig- og næringseiendommer, og på ubebygde tomter. For alle eiendommer i kommunen gis det en reduksjonsfaktor på 30 %. I tillegg får boligeiendommer et bunnfradrag på 2 200 000 kroner for hver godkjent boenhet. Eiendomsskatten faktureres i 2 terminer, med forfall 1. juni og 1. november.

Formuesverdi primær

Kr 1 459 934

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 839 737

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Info vannavgift

Eiendommen har vannmåler.

Målnummer: 77608580

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

83/4207

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, felles byggforsikring, styrehonorar, brøyting, gressklipping, renhold av fellesareal, øvrig drift og vedlikehold av fellesareal, kabel-tv og telefoni mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 937

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 17 760

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Vardefjellet Boligsameie

Organisasjonsnummer

911991748

Om sameiet

Sameiets navn er Vardefjellet Boligsameie.

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 283 bnr 300 i Lillestrøm kommune ligger i sameie mellom de 136 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

seksjonseierne felles behov.

Styret har anledning til å endre parkeringsplass, f.eks. når vi har behov for å etablere HC-parkering. Disposisjon av parkeringsplass blir ikke tinglyst.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med gnagere, hunder og katter i sameiet. Dyr utenfor disse rasenes skal godkjennes av styret før anskaffelse. Seksjonseier er pliktig til å følge gjeldende lover og regler for dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

I hver leilighet skal det finnes en FDV-håndbok (håndboka ble utdelt ved overtakelsen). Der finnes en generell del som gir informasjon om hva man som seksjonseier bør lage seg av vedlikeholdsrutiner, som feks hvor ofte må sluk renses, filter skiftes etc. I tillegg er det en liste over produkter og leverandører, farger etc. for det som gjelder hver enkelt leilighet samt et eksemplar av husordensregler og vedtekter. Håndboka skal følge leiligheten ved salg.

Alle seksjonseiere har obligatorisk oppmøte på dugnader. Dato vil bli fastsatt av styret minimum to uker før dugnadsdatoen. Hvis man blir forhindret i å møte skal styret ha beskjed.

Seksjonseier/beboer må tegne egen innboforsikring.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 283, bruksnummer 300, seksjonsnummer 105 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/283/300/105:

05.08.2005 - Dokumentnr: 6779 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

for nåværende og fremtidige eiere av d.br.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:130

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2006 - Dokumentnr: 261103 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Kan ikke avlyses uten samtykke fra Sørums kommun

Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:130

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2007 - Dokumentnr: 193823 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:263

Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:130

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2008 - Dokumentnr: 701645 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:292

Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:130

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2008 - Dokumentnr: 701645 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:292

Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:130

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2011 - Dokumentnr: 460831 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:130

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2013 - Dokumentnr: 223708 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:130

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2013 - Dokumentnr: 223708 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:130

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2013 - Dokumentnr: 249668 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2013 - Dokumentnr: 316197 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av
frittliggende nettstasjon

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:130

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2013 - Dokumentnr: 329491 - Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om boder

Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2013 - Dokumentnr: 329491 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om boder

Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:130

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2013 - Dokumentnr: 329491 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Bestemmelse om radio-/TV-anlegg

Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:130
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2013 - Dokumentnr: 329491 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Bestemmelse om radio-/TV-anlegg
Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2013 - Dokumentnr: 329491 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2015 - Dokumentnr: 1111574 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

03.06.2014 - Dokumentnr: 445239 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 105
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/4207

01.01.2020 - Dokumentnr: 866815 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:83 Bnr:301

11.03.2021 - Dokumentnr: 298508 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:0226 Gnr:83 Bnr:301 Snr:48
Endret fra:
Knr:3030 Gnr:283 Bnr:300 Snr:105
Endret fra:
Knr:3030 Gnr:283 Bnr:301 Snr:48
Ny seksjon:
Knr:3205 Gnr:283 Bnr:300 Snr:105
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/11501

01.01.2024 - Dokumentnr: 256528 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:283 Bnr:300 Snr:105

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Nybygg, 4 bolighus (Hus 3, 4, 7 og 13) m/ 49 leiligheter, lekeplass FL2. på eiendommen Vardefjellet, BK 2, Tyrihansvegen og Herrepervegen. Gnr/bnr 83/301, 2016 Frogner, datert 08.07.2016.

Det er utstedt ferdigattest for Annen garasje-/hangarbygning, carport / Nytt anlegg - parkeringsplass på eiendommen 83/ 142/ 0/ TYRIHANSVEGEN, datert 03.02.2016.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.07.2016.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er registret en vannmåler for seksjonen hos kommunen med målenummer 77608580.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023_2035, ikrafttredelse 14.06.2023.

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg i detaljregulering BK2 Vardefjellet, ikrafttredelse 16.06.2010.

Det er pr. 18.12.2025 ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen. Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid. se kommunens nettsider for oppdaterte opplysninger.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Enhver leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører. Se husordensregler punkt 1 for nærmere bestemmelser.

Det er kun tillatt å leie ut garasjeplass til beboere med adresse i sameiet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 615 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 618 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 640

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 20 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr forretningsfører, tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet, fotograf og opplysninger forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no

Tlf: 982 39 649

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Søvik

Eiendomsmegler MNEF

alexander.sovik@aktiv.no

Tlf: 982 39 649

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Eiendomsmegler MNEF

oyvind.saegrov@aktiv.no

Tlf: 414 15 504

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

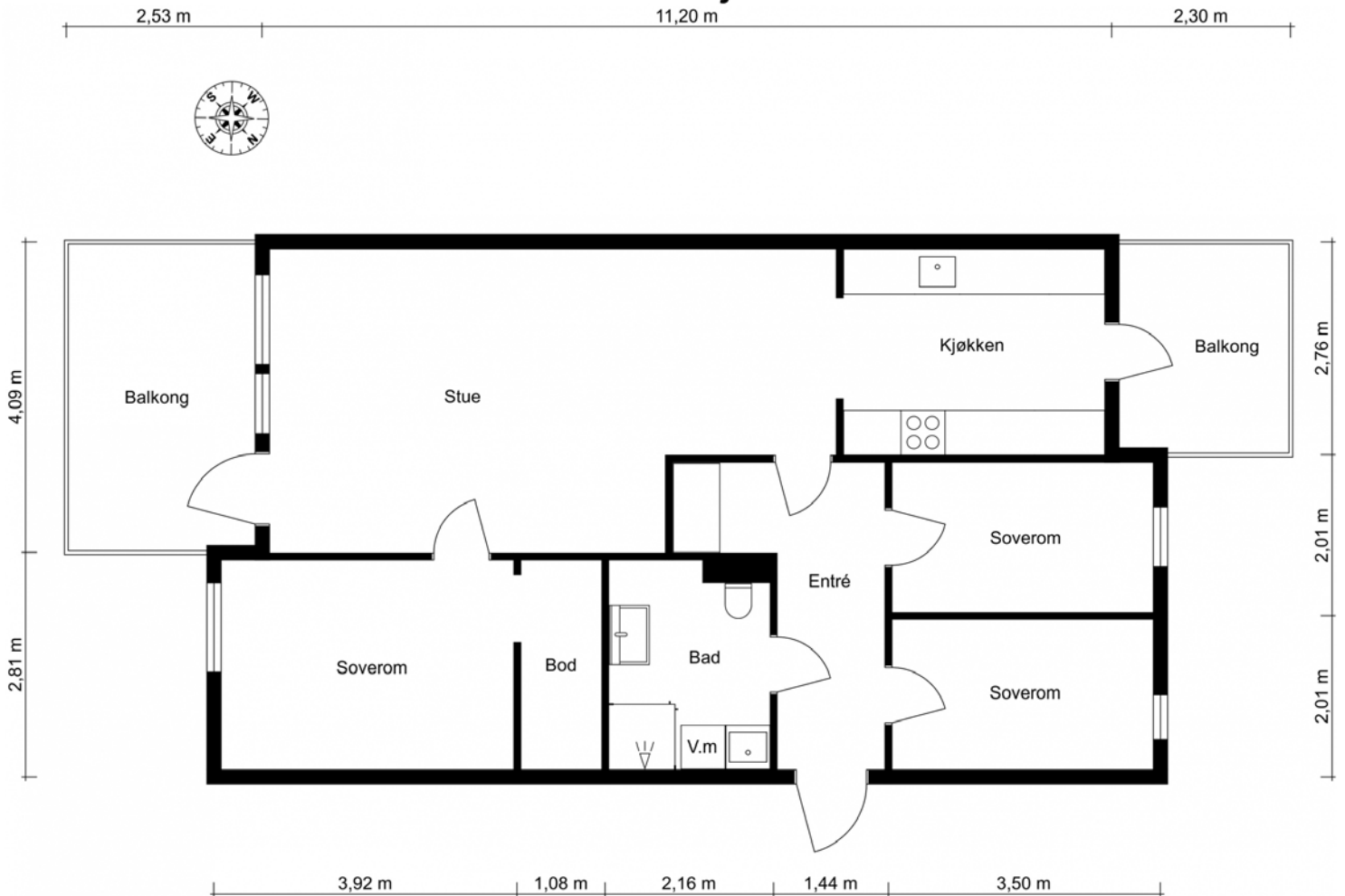
Salgsoppgavedato

19.01.2026





2. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.









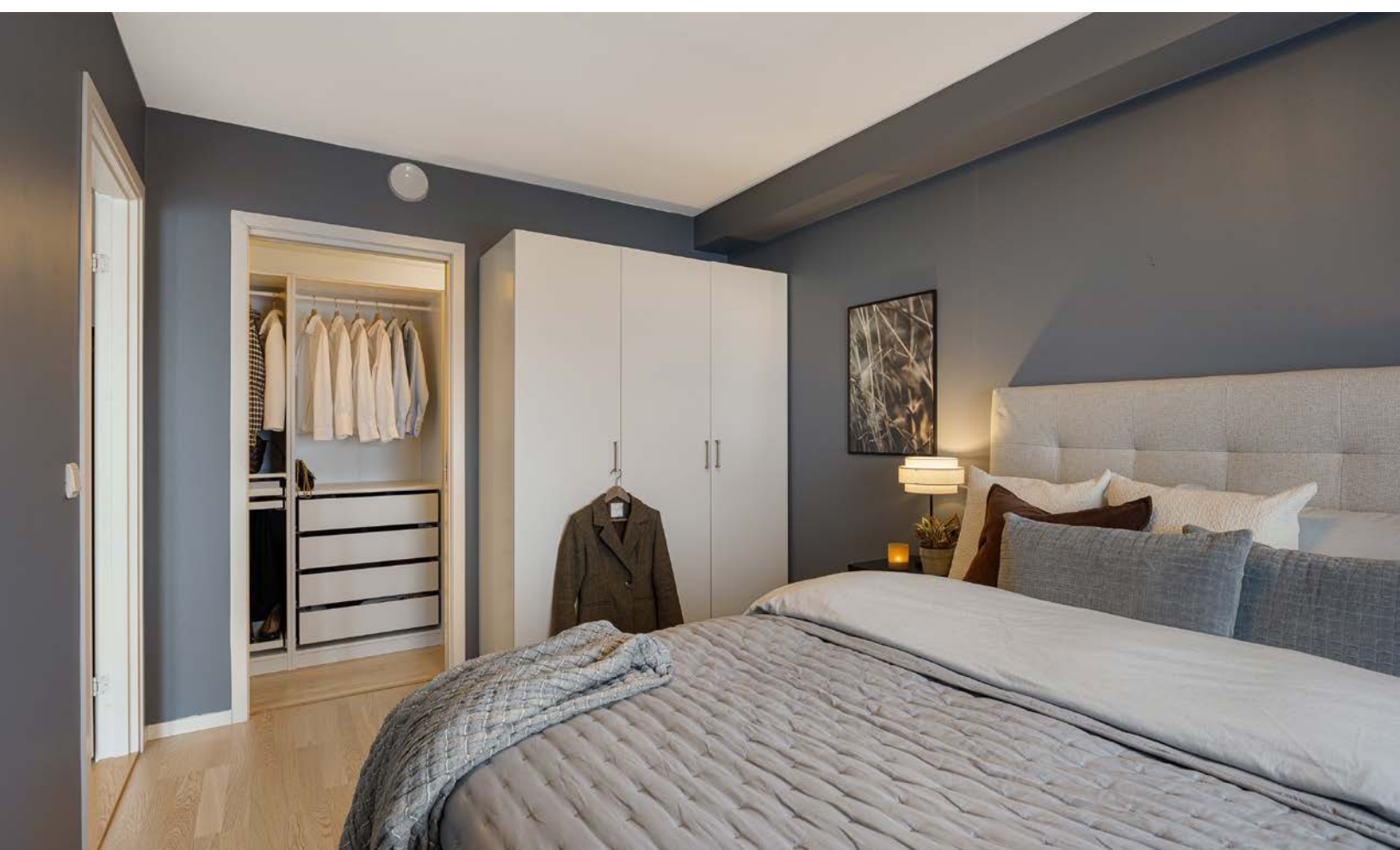
Her er det god plass til å
utfolde sine kokkekunster.





Dusjnisen har en praktisk
glassdør foran.







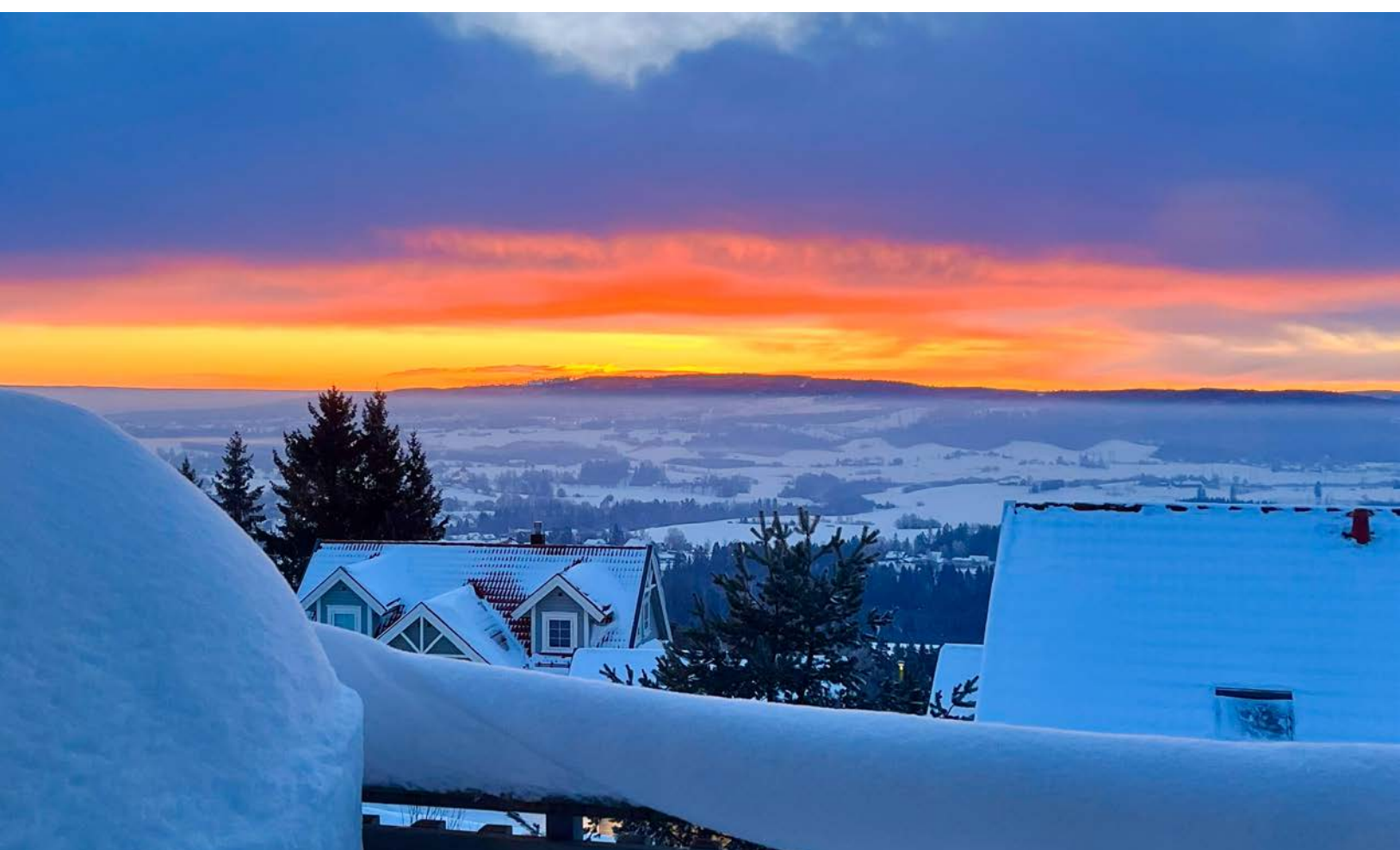


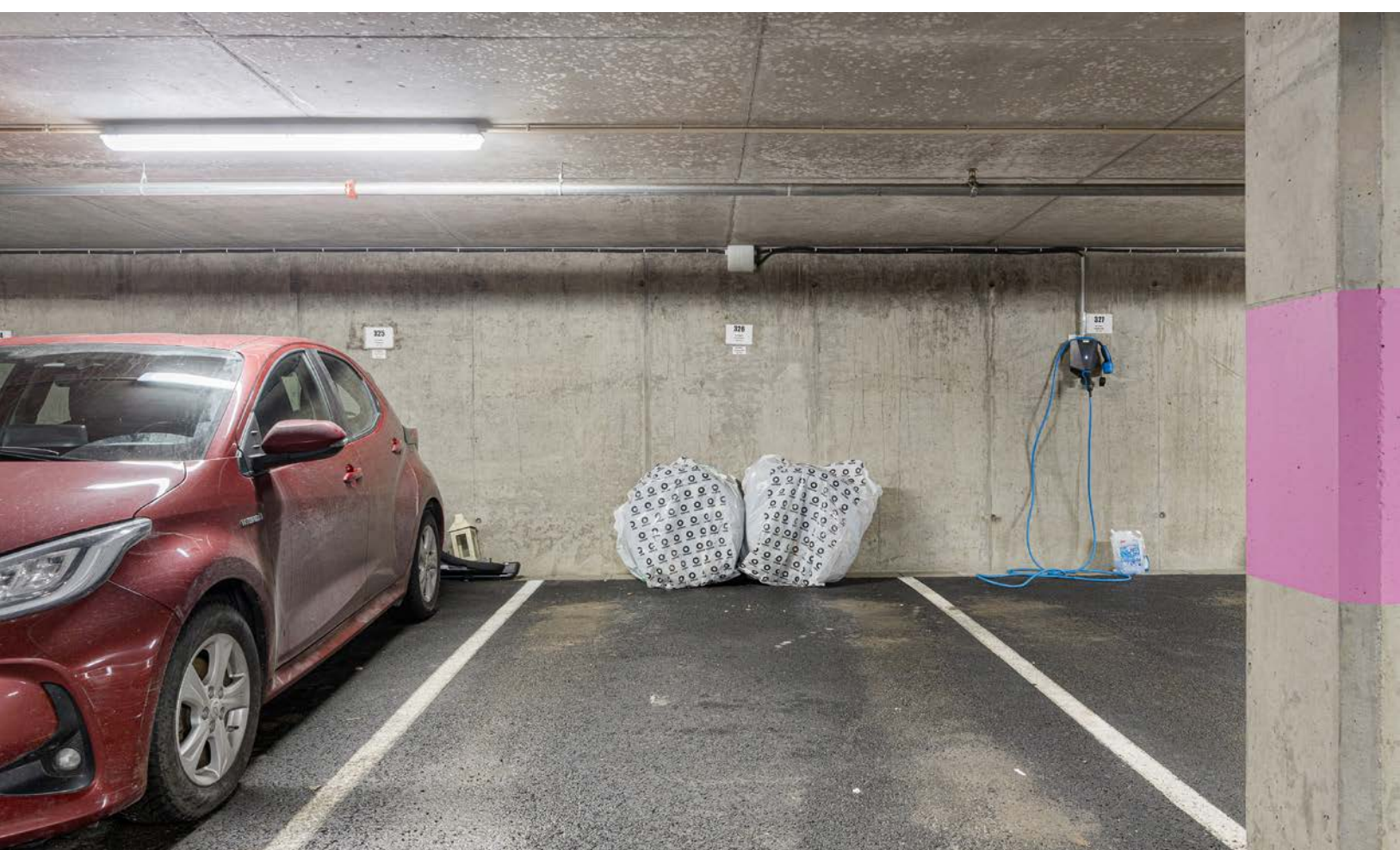


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Herreperveien 13, 2016 FROGNER
 LILLESTRØM kommune
 # gnr. 283, bnr. 300, snr. 105

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 29.12.2025

Rapportdato: 02.01.2026

Oppdragsnr.: 18925-1864

Referansenummer: QF2077

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Morten Ertzgaard



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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

Leiligheten er oppført i 2015 etter byggesøknad fra 2013. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2010.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak teknet med takstein. Utvendige fasader med panel. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår. Etablert 2 balkonger utgang fra stue og kjøkken. Trekonstruksjoner etablert på søyler og trebjelkelag med tregulv. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

Det opplyses av eier at det skal males fasade på utsiden der balkongen fra stue er.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn fra byggeår. Malte profilerte innerdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

Det er noe lite fall på gulvet utenom dusjsonen, men det er her etablert vannløper med vannstopper ved dør som en sikring mot vannlekkasje og fuktskader. Denne typen sikring vurderes som en preakseptert løsning.

Det er plastsluk og småremembran med dokumentert utførelse via ferdigattest.

Rommet har innredning medservant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjnisje dusjdør i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har HTH innredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat med glassplate over sprutsoner. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin. Innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.

Boligen blir varmet opp via elektriske panelovner og varmekabel på bad, samt vedovn i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Etablert sentralstøvsuger. Eier opplytter at denne fungerer som tiltenkt. Denne er ikke funksjonstestet befaringsdagen.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

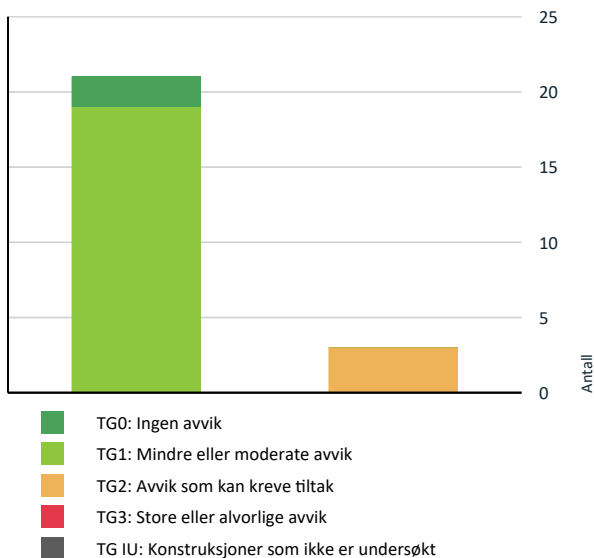
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er fremlagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

TG 1 Dører

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert 2 balkonger utgang fra stue og kjøkken. Trekonstruksjoner etablert på søyler og trebjelkelag med tregulv.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

Det opplyses av eier at det skal males fasade på utsiden der balkongen fra stue er.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn fra byggeår.

1 TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører fra byggeår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

Det er noe lite fall på gulvet utenom dusjsonen, men det er her etablert vannføler med vannstopper ved dør som en sikring mot vannlekkasje og fuktskader. Denne typen sikring vurderes som en preakseptert løsning.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse via ferdigattest.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning medservant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjnisje dusjdør i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er synlig noe påbegynt svelling nederst i endevegg på underskap mot dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Tiltak kan være å legge på lakk eller lignende, slik at fukt ikke trenger inn i skjøter på møblet.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har HTH innredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat med glassplate over sprutsoner. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin. Innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

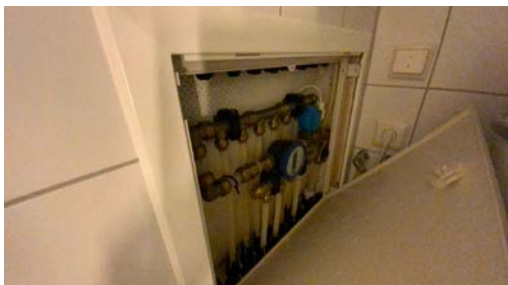
TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Det er besiktiget i rørskap.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.



TG 1 Varmesentral

Boligen blir varmet opp via elektriske panelovner og varmekabel på bad, samt vedovn i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

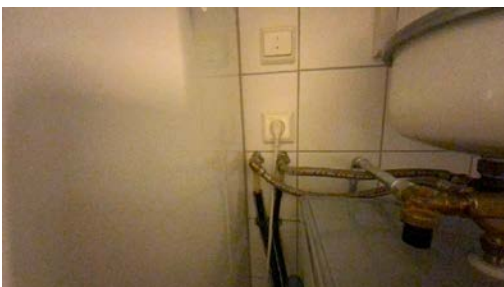
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.



TG 1 Andre installasjoner

Etablert sentralstøvsuger. Eier opplytter at denne fungerer som tiltenkt. Denne er ikke funksjonstestet befaringsdagen.

Tilstandsrapport

1 TG 1 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



🔔 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

88 m²/83 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken,
3 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Tillegg for andel fellesformue + 17 760

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Herreperveien 2 ,2016 FROGNER 75 m ² 2015 2 sov	20-01-2025	4 325 000	4 250 000		4 250 000	54 487
2 Herreperveien 2 ,2016 FROGNER 75 m ² 2015 2 sov	17-09-2025	4 250 000	4 200 000		4 200 000	53 165
3 Tyrihansveien 27 ,2016 FROGNER 88 m ² 2014 3 sov	02-10-2025	4 400 000	4 400 000		4 400 000	48 352
4 Prinsesstunet 62 ,2016 FROGNER 88 m ² 2008 3 sov	29-04-2025	4 290 000	4 295 000	4 729	4 299 729	48 312

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	35 244
Eiendomsskatt	Kr.	1 290
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 000 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 000 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 500 000
--	------------	------------------

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

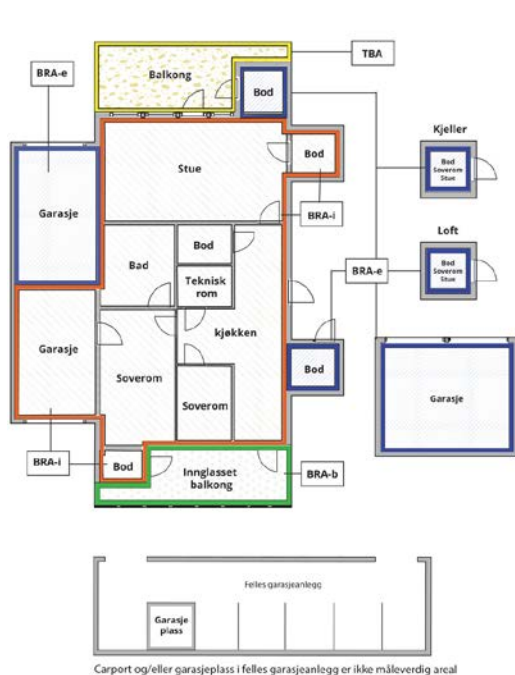
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	83			83	16
Kjeller		5		5	
SUM	83	5			16
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, soverom 3, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Tilhørende garasjeplass nr 326 med enkel ladeboks.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremlagt

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Innvendig bod i leilighet er benevnt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
29.12.2025	Øyvind Nåmo Rønning			Takstingeniør			
	Morten Ertzgaard			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	283	300		105	20600 m²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
Adresse							
Herreperveien 13							
Hjemmelshaver							
Ertzgaard Morten							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Vardefjellet Boligsameie		83 / 11501		Bori		911991748	
Felles formue							
Kr. 17 760 31.12.2024							
Eiendomsopplysninger							
Beliggenhet							
Eiendommen ligger i et barnevennlig boligområde på Vardefjellet, midt mellom Oslo og Gardermoen. Området har nyere skole med trinn fra 1. til 10, barnehage og umiddelbar nærhet til skog og mark.							
Adkomstvei							
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private stikkveier i sameiet.							
Tilknytning vann							
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.							
Tilknytning avløp							
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.							
Regulering							
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.							
Om tomten							
Tomten er opparbeidet med beplantning, plen,							
Tinglyste/andre forhold							
Tinglyste/andre forhold er ukjent							
Forsikring							
Selskap	Avtalenr			Type	Forsikringssum	Årlig premie	
Gjensidige forsikring	92233581						
Kommentar							
Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	28.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Morten Ertzgaard

Boligen

Herreperveien 13
2016 Frogner

3205-283/300/0/105

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Oppfriskning av eksisterende flisfuger i dusjnise ved påfyll av fugemasse grunnet slitasje. Ingen øvrige arbeider utført.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Innvendig malerarbeid (overflatebehandling) utført av eier

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

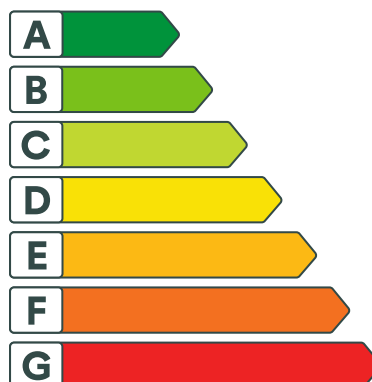
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Herreperveien 13, 2016 FROGNER	
Dato for energimerking 12.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-245139
Byggeår 2015	Bygningsnummer 300301251
Gårdsnummer 283	Bruksnummer 300
Seksjonsnummer 105	Bruksenhetsnummer H0202



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 88 m²	Oppvarmet bruksareal 83 m²
Ventilasjonstype Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

114.10 kWh/m² per år

Energikarakter
C

Beregnet levert energi i lokalt klima
123.39 kWh/m² per år

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

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.



Herreperveien 13, 2016 FROGNER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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.

**BORI BBL**

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

Generert 18.12.25
Vår ref.: 5251 / 105
Meglerns ref.:
1106250287

Boligopplysninger

Seksjon	105	Bolignr	H0202
Boligselskap	5251 Vardefjellet Boligsameie	Etasje	2.etg
Adresse	Herreperveien 13, 2016 FROGNER	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Morten Ertzgaard	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 18.12.25: kr 2 645,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05
Felleskostnader1	2 645	2 937	2 937	2 937	2 937	2 937

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5251 Vardefjellet Boligsameie (orgnr. 911991748)
Antall enheter	136
Styrets e-post	vardefjellet.boligsameie@gmail.com
Styreleder	Arne Brattetaule (91756520)
Forsikring	Gjensidige (Polise 92233581)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	283/300
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 654,00
Formue	kr 17 760,00	Utgifter	kr 15,00

Merknader

Vardefjellet, vardefjellet trinn 2 og vardefjellet trinn 3 fusjonerte pr. 31.03

Styret har anledning til å endre parkeringsplass, f.eks. når vi har behov for å etablere HC-parkering. Disposisjon av parkeringsplass blir ikke tinglyst.

VEDTEKTER

1. Navn

Sameiets navn er Vardefjellet Boligsameie.

2. Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 283 bnr 300 i Lillestrøm kommune ligger i sameie mellom de 136 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven (esl.)) og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt iht. Eierseksjonsloven (esl.) § 23.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

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

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

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4.1 Ladestasjon for el-bil

Seksjonseier som ønsker ladeboks i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser, skal bestille ladeboks fra Elaway.

Kostnader til etablering av ladepunkt, drift, strøm og nettleie dekkes av den enkelte seksjonseier. Sameiet dekker kostnader knyttet til infrastruktur frem til parkeringsplassen seksjonseier disponerer.

4.2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, for sikringsskapet med elektriske ledninger og annet opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Den enkelte seksjonseier plikter å varsle styret ved mistanke om skadedyr i egen seksjon eller sameiets fellesarealer.

Nærmere innhold av seksjonseiers plikter følger av eierseksjonsloven § 32.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret. Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte seksjonseiers side, kan styret etter varsel foreta det vedlikehold på seksjonseiers regning, som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper.

Bygningsmessige endringer på terrassen og endringer på fasade er ikke tillatt.

Dersom styret tidligere har gitt særskilt godkjenning til bygningsmessige endringer, skal seksjonseier ha avgitt egenerklæring på overtakelse av alt økonomisk ansvar i tilfelle vannskader og derav følgeskader. Egenerklæringen skal følge leiligheten ved salg.

Egenerklæringen kan ikke tinglyses. Forretningsfører er behjelpelig med at egenerklæringen blir overført til ny eier ved salg, som heftelse på leiligheten. Ny eier overtar derved alt ansvar tilknyttet egenerklæringen.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

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

De beløp seksjonseierne skal innebetale til fondet beregnes etter samme brøk som felleskostnadene, og innkreves sammen med det månedlige akontobeløpet til dekning av sameiets felleskostnader.

6. Fordeling av felleskostnader -ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis per måned. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sin sameiebrøk. Fellesutgiftene per måned er fordelt på eierseksjonene i forhold til kvadratmeter (BRA).

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet er definert som mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader.

Ved større vedlikehold (iht. vedlikeholdsplan) som eksempelvis beisning/maling motiveres seksjonseiere til selv å håndtere en tilleggsfaktura utover normal felleskostnad.

7. Lovbestemt panterett

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

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

8. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle seksjonseierne med kjent epostadresse senest én uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Innkallingen til årsmøtet skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder innkomne forslag som skal behandles på møtet.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig per epost. Har ikke seksjonseier epost, sendes innkalling per post.

Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den epost/postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Det er seksjonseiers ansvar å påse at styret har korrekt epost/postadresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

I de tilfeller det er tvil om en sak er av felles interesse for sameiet, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall.

Husordensregler kan med alminnelig flertall fastsettes på årsmøtet.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren, hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førskommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen seksjonseier kan representere mer enn en seksjonseier ved fullmakt.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet ledes av styreleder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for én eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Hvis tiltakene etter punkt g) 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.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning kreves det at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene 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.

8.5 Ugildhet (inhabilitet) i årsmøter

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 opptre ved eller som fullmektig.

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle styrets årsberetning

2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. Fastsette budsjett for kommende år
4. Velge styreleder når lederen er på valg
5. Velge styremedlemmer som er på valg
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
8. Behandle forslag fra styret
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret bør bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. I tilfelle hvor valgkomiteen ikke finner nok kandidater til vervene, kan styret bestå av 3 styremedlemmer og ett varamedlem. Det er å foretrekke at kandidater til styreverv har bostedsadresser fordelt på alle byggetrinn. I tilfelle dette ikke er mulig, kan kandidater velges uavhengig av bostedsadresse i sameiet.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Styrets medlemmer skal ha følgende verv:

Styreleder

Styremedlem (Nestleder)

Styremedlem

Varamedlem

En kandidat anses valgt når vedkommende har fått minst 50% av avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Alle valgte medlemmer må bo i sameiet. Varamedlemmer tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Dersom styremedlem flytter, og dermed trer ut av styret, skal varamann tre inn som fullverdig styremedlem. Dersom styreleder og/eller flere styremedlemmer flytter, og dermed trer ut av styret, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte, hvor det velges nye personer inn i styret for resten av den aktuelle perioden.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder er, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere seksjonseiere på samme måte som styret.

10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 60 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseierne eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11. Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 64. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 65. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. Kamera overvåking

Garasjeanlegg og bodområder skal kameraovervåkes. Ref. vedtak på årsmøte den 24. mars 2022. Styret skal sørge for at kameraovervåking skjer i henhold til retningslinjer fra Datatilsynet.

14. Mislighold

14.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom Namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

Eierseksjonssameiets vedtekter er de opprinnelige vedtekter iht. vedtekter til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, slik de er protokollert ovenfor.

20. april 2023

Styret i Vardefjellet Boligsameie

Siste endringer ble vedtatt på Digitalt Årsmøte den 24. mars 2022

Opprinnelig vedtatt på digitalt årsmøte 17. juni 2021

Husordensregler

GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Vedtektene henviser til husordensregler, som ved senere anledninger kun kan endres med vedtak på årsmøtet. Seksjonseiere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Sameiet har BORI BBL som sin forretningsfører.

I hver leilighet skal det finnes en FDV-håndbok (håndboka ble utdelt ved overtakelsen). Der finnes en generell del som gir informasjon om hva man som seksjonseier bør lage seg av vedlikeholdsrutiner, som feks hvor ofte må sluk renses, filter skiftes etc. I tillegg er det en liste over produkter og leverandører, farger etc. for det som gjelder hver enkelt leilighet samt et eksemplar av husordensregler og vedtekter. Håndboka skal følge leiligheten ved salg.

All henvendelse til styret (forslag, klager o.l.) sendes skriftlig til vardefjellet.boligsameie@gmail.com eller via hjemmesiden www.vardefjelletboligsameie.no.

1 OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny seksjonseier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

- a) Utleier/seksjonseier har plikt til å bestille postkasse-skilt fra styret. Utleier/seksjonseier med leilighet i felles trappeoppgang, må også bestille dørklokkeskilt fra styret til ringeklokkeabla ved hovedinngang. Postkasse skilt og dørklokkeskilt bestilles på email vardefjellet.boligsameie@gmail.com. Styret vil sørge for at postkasse og dørklokke blir merket om med nye navn.
- b) Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er seksjonseiers ansvar.

2 SØPPEL

Sørum kommune innførte i 2014 kildesortering etter renovasjonsmyndighetenes anbefaling.

- a) Matavfall legges i grønne plastposer, restfall i vanlige plastposer/bæreposer som knyttes før de kastes i søppelbrønn. Papp og papir kastes i brønn for papp/papir. Glass og metall skal kastes i egen søppelbrønn i Veslefrikkveien .
- b) Er alle søppelbrønner full, tas posen med til nærmeste ledige brønn. Det er forbudt å sette fra seg søppel på utsiden av søppelbrønner eller på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på husordensreglene.
- c) Plastkanner med feks rester av spylervæske, kan leveres gratis i oppsatte containere på alle bensinstasjoner. Flasker og metallavfall kan legges i glass og metallcontaineren utenfor hus 10 i Veslefrikkveien.
- d) Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- e) Søppel skal ikke oppbevares utenfor egen inngangsdør, svalganger, terrasser eller andre steder ute.
- f) Hageavfall og juletrær leveres på Berger Gjenvinningstasjon.

3 VARMEPUMPER

Varmepumper er tillatt montert på leiligheters yttervegg under følgende forutsetninger:

- Varmepumpens utedel monteres på vegg bak terrasserekkeverk, på en slik måte at det ikke er synlig for andre beboere eller fra fellesarealer.
- Varmepumpen må monteres på en slik måte at det ikke oppstår vibrasjoner i vegg.
- Varmepumpen må ikke avgi støy på mer enn 50 desibel.
- Kondens dannes, og vannet må ledes vekk fra kledning i rør til avløp. Det må derfor monteres varmekabler i dette røret for å hindre at vannet fryser.
- Det skal benyttes autorisert installatør og elektriker for montering av varmpumpen.
- Det er også et krav at varmpumpen kontrolleres av autorisert servicemann hvert 3. år. Dokumentasjon etter hver kontroll må sendes styret.
- Naboer over, ved siden av, og/eller under din leilighet, skal skriftlig gi sin aksept til at varmpumpe kan installeres.
- Søknad, med aksept/signatur fra naboer, må sendes styret før installasjon.

4 PARABOLER, GRILLING, TRAMPOLINE, HAGER, HEKKER, TAKTERRASSER OG MARKISER

- a) Paraboler eller private antenner er ikke tillatt på området.
- b) Ved grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill – det er forbudt med kullgrill og bruk av bålpanne.
- c) Det er ikke tillatt å ha trampoline eller jacuzzi/stamp i hagen eller på terrassen.
- d) Seksjonseiere som har hage forplikter å holde denne i alminnelig pen stand.
- e) Det er bestemt at hekker, levegger og skjermer ikke skal overstige 160 cm.
- f) Gjerder oppsatt av Block Watne skal ikke fjernes. Avgrensning med gjerde av hageareal/uteareal mot nabo skal ikke overstige 100 cm. Farge på gjerdet skal være den samme farge som andre gjerder på samme bygning. Dersom det skal settes opp et nytt gjerde, skal det søkes styret om godkjenning før gjerdet settes opp.
- g) Seksjonseiere som har takterrasse, er til enhver tid ansvarlig for at denne er i forsvarlig stand.
- h) Endringer som påvirker fasaden eller den arkitektoniske uttrykk skal godkjennes av styret før utførelse.
- i) Persiennner - det er kun tillatt å bruke den fargekoden på gardin som er beskrevet i FDV-håndboka.
- j) Markiser – det er vedtatt en standard for markiseløsning i sameiet, Denne standarden skal følges.
- k) Det er ikke tillatt å male vedlikeholdsfrie plater på vegger og i himlinger over terrassen. Det er heller ikke tillatt å borre i disse, da dette kan føre til vannlekkasje.
- l) Utendørs klestørk skal gjøres uten sjenanse for naboer. Det skal kun benyttes ordinære lave tørkestativ.
- m) Seksjonseiere som har takterrasse, er til enhver tid ansvarlig for at denne er i forsvarlig stand.
Seksjonseiere som har sluk i terrassegulv, må sørge for avløpet ikke blir tett.
Varmekabel må stå på vinterstid for å hindre tette avløp, og minimere risiko for vannlekkasje.
Alle beboere må til enhver tid sørge for å fjerne snø fra terrassedører og vinduskarmer. Dette for å unngå fukt og råte. Ved antydning til flassing, må beboeren skrape, pusse, og male områder som er skadet.

5 DYREHOLD

Det er tillatt med gnagere, hunder og katter i sameiet. Dyr utenfor disse rasenes skal godkjennes av styret før anskaffelse. Seksjonseier er pliktig til å følge gjeldende lover og regler for dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

- a) Hunder skal holdes i bånd på hele fellesområde.
- b) Ekskrementer som dyret legger fra seg på fellesområdet skal fjernes.
- c) Hunder må ikke være alene i leiligheter og hager om det er til sjenanse for andre seksjonseiere.
- d) Seksjonseiere med mer enn ett husdyr skal melde fra til styret.
- e) Hunder skal ikke etterlates alene ute på terrasser eller i hager uten tilsyn fra leiligheten.

6 BRUK AV LEILIGHETEN

- a) Den enkelte seksjonseier plikter å sørge for ro i leiligheten mellom klokken 2300 og klokken 07.00. Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskin i denne tiden.
- a) Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt nabovarsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.
- b) Støyende arbeider, som f.eks. oppussing, banking eller boring, skal kun foregå på hverdager mellom klokken 0700 og 2100. Slike arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- c) Seksjonseier er ansvarlig for at innvendige flater av terrasser og takterrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger, se FDV-håndboka for fargekoder.
- d) Da fasaden med terrasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende.

7 BRUK AV GARASJE, GARASJEPLASS, SPORTSBOD OG

Parkering skal primært foregå i garasje eller på oppmerkede p-plasser.

- a) Det er kun tillatt å leie ut garasjeplass til beboere med adresse i sameiet.
- b) Garasjeportene skal alltid holdes lukket.

- c) Bruk av garasje plass beboer disponerer skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere. Parkeringsplasser skal benyttes til bil, motorsykkel, moped, elsykkel eller tilhenger. Det skal kun lagres utstyr som er tilknyttet bruk av bil. Dvs. Hjul, jekk, sykkelstativ for bil, skiboks og lignende.
Det er ikke tillatt å lagre sykler, leker, esker, kasser, møbler, propanflasker, olje, bensinkanner på parkeringsplasser. Med dagens uvanlig høye strømpriser, er det tillatt å lagre en begrenset mengde ved på parkeringsplassen.
Det må ikke oppbevares så mye på parkeringsplassen, at bilen blir til hinder for andre.
- d) Dersom det er ønskelig å henge opp skiboks i taket til parkeringsplass seksjonseier disponerer, må det søkes styret om tillatelse, da skiboks i taket kan redusere effekt av sprinkelanlegg og føre til dårligere belysning.
- e) Lagring av brennbart materiale er forbudt, for eksempel propan, bensin og parafin må ikke oppbevares i garasjeanleggene, ei heller i sportsbodene.
- f) På grunn av fare for spredning av mugg, sopp og skadedyr, er det ikke tillatt å lagre ved i sportsbodene. Bodvegger må heller ikke dekkes til da dette er til hinder for fri gjennomstrømming av luft.
- g) Oppståtte skader på garasjeanlegget (eks porter/dører) skal meldes til styret umiddelbart.
- h) Seksjonseiere med EL-bil som ønsker ladestasjon på sin oppstillingsplass, må bestille ladeboks fra Elaway. Seksjonseiere med EL-bil som ønsker ladestasjon på sin oppstillingsplass må selv ta omkostningene for dette i sin helhet.
Det er ikke tillatt å koble ladeboks eller schuko-kontakter til fellesanlegget. Det er heller ikke tillatt å koble ladeboks med strømkurs direkte fra leiligheter, da hovedsikringer i elrom ikke er dimensjonert for dette.

8 GJESTEPARKERINGSPLASSER OG KJØRING PÅ SAMEIETS OMRÅDE

- a) Det må utvises mest mulig hensyn ovenfor naboene ved bruk av motorkjøretøy både med hensyn til støy og forurensing.
- b) Kjøretøy må ikke parkeres på sameiets eiendom, utenom anviste parkeringsplasser. Handicap-plasser skal kun benyttes av kjøretøy der gyldig HC-skilt utstedt av kommunen ligger godt synlig i frontruten. Styret vil kunne fjerne feilparkerte biler på eierens regning og risiko.
- c) Parkering av campingvogner og tilhengere må godkjennes av styret. Motorsykler skal parkeres på plasser merket motorsykkel.
- d) Vinteropplag av kjøretøy er ikke tillatt utenfor egen tildelt plass uten godkjenning fra styret.

- e) Biler med bredde over 2,30 og lengde over 5,0 m kan ikke parkere på sameiets område.
- f) Det er kun tillatt med dekkskift på sameiets område, gjelder også i garasjen. Alle andre former for reparasjoner av kjøretøy på sameiets område er forbudt.
- g) Kjøring inne på fellesområdet er kun tillatt ved syketransport, transport av eldre/uføre, samt kjøring av store kolli.
- h) Eiere av utrangerte og uregistrerte kjøretøyer, kjøretøy uten registreringsskilt eller andre defekte gjenstander skal fjerne disse straks fra sameiets område.
- i) Seksjonseiere har plikt til å informere sine gjester om de til enhver tid gjeldende regler for parkering og kjøring.
- j) Seksjonseier plikter å vise forsiktighet ved utleie av garasjeplass til personer som ikke bor i Sameiet Vardefjellet. Husk at garasjeåpner og nøkkel passer til hele sameiet med fellesarealer.

9 FELLESAREALER

- a) All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- b) Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av seksjonseier.
- c) Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre seksjonseiere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko.
- d) Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets fellesområde.
- e) Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.
- f) Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og oppførsel samt for felles ivaretagelse av sameiets grønt-areal.
- g) Dører fra garasje samt inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.
- h) Ballspill henvises til ballplass. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet.
- i) Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler å kjøre på fellesområdet. Drosjetransport skal ikke foregå på interne gangveier med mindre det er syketransport.
- j) Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets fellesområde.

- k) Det er ikke lov å legge snø på takene utenfor takterrassene. Snø må kastes ned på fellesarealene evt må det kastes i hagen til naboen under deg. Informer naboen før snø kastes på naboens område. Sørg for at ikke hekk eller gjerde skades når snø kastes over på naboens eiendom.

Legges snøen på takene utenfor takterrassene kan styret bestille snørydding for seksjonseiers regning.

10 DUGNADER

Alle seksjonseiere har obligatorisk oppmøte på dugnader. Dato vil bli fastsatt av styret minimum to uker før dugnadsdatoen. Hvis man blir forhindret i å møte skal styret ha beskjed.

11 VEDLIKEHOLD

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter i henhold til eierseksjonsloven, slikt som

- a) Inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) vann og avløp frem til fellesledning

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder også selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Vedlagt ligger oversikt over hva som er seksjonseiers ansvarsområde og hva som er sameiets ansvarsområde.

12 BYGNINGSFORSIKRING

Sameiet har forsikret bygningsmassen. Seksjonseier må betale egenandelen ifølge den som er ansvarlig for skaden etter vedlikeholdsreglene.

Seksjonseier/beboer må tegne egen innboforsikring.

13 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Endringer av husordensreglene skjer på årsmøtet etter retningslinjer nedfelt i vedtektene.

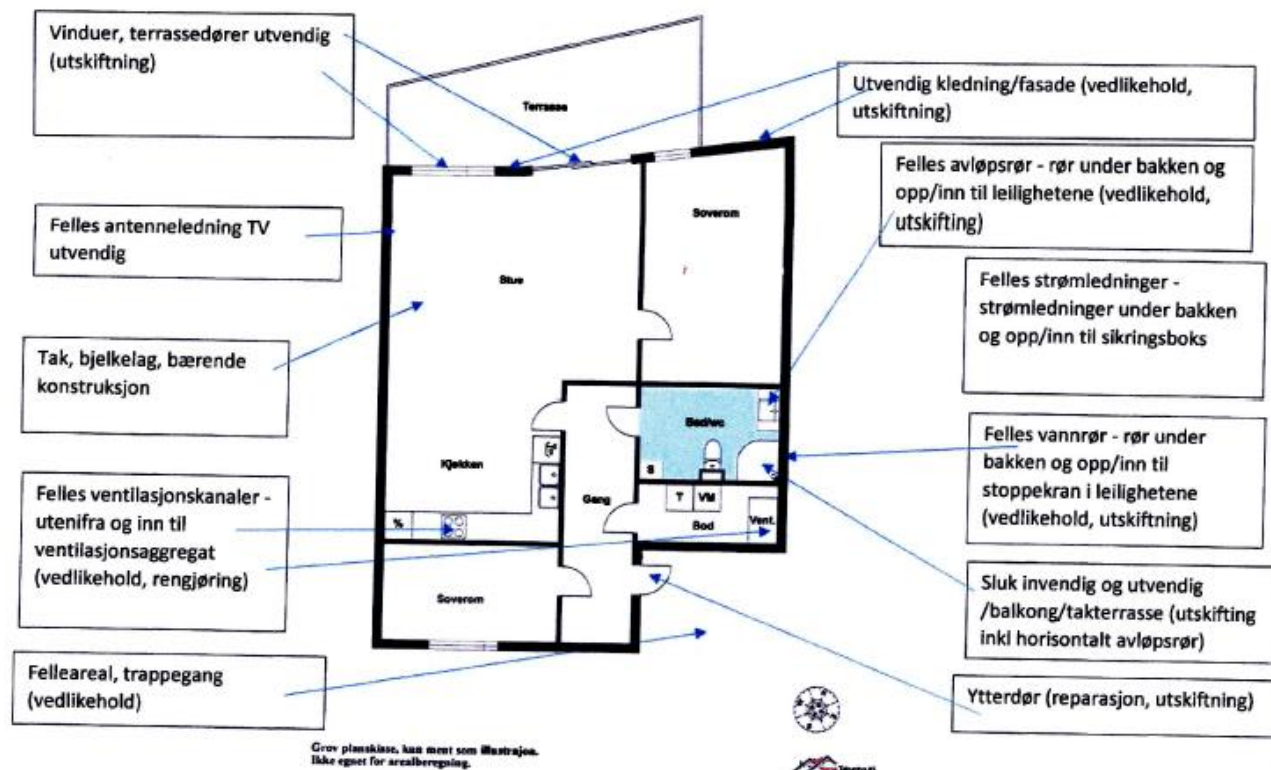
Forslag om endringer skal behandles av styret før det legges frem på årsmøtet. Endringer og godkjenning av disse krever alminnelig flertall.

Selveiere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse husordensreglene.

Styret
Vardefjellet Boligsameie
Frogner 20. april 2023

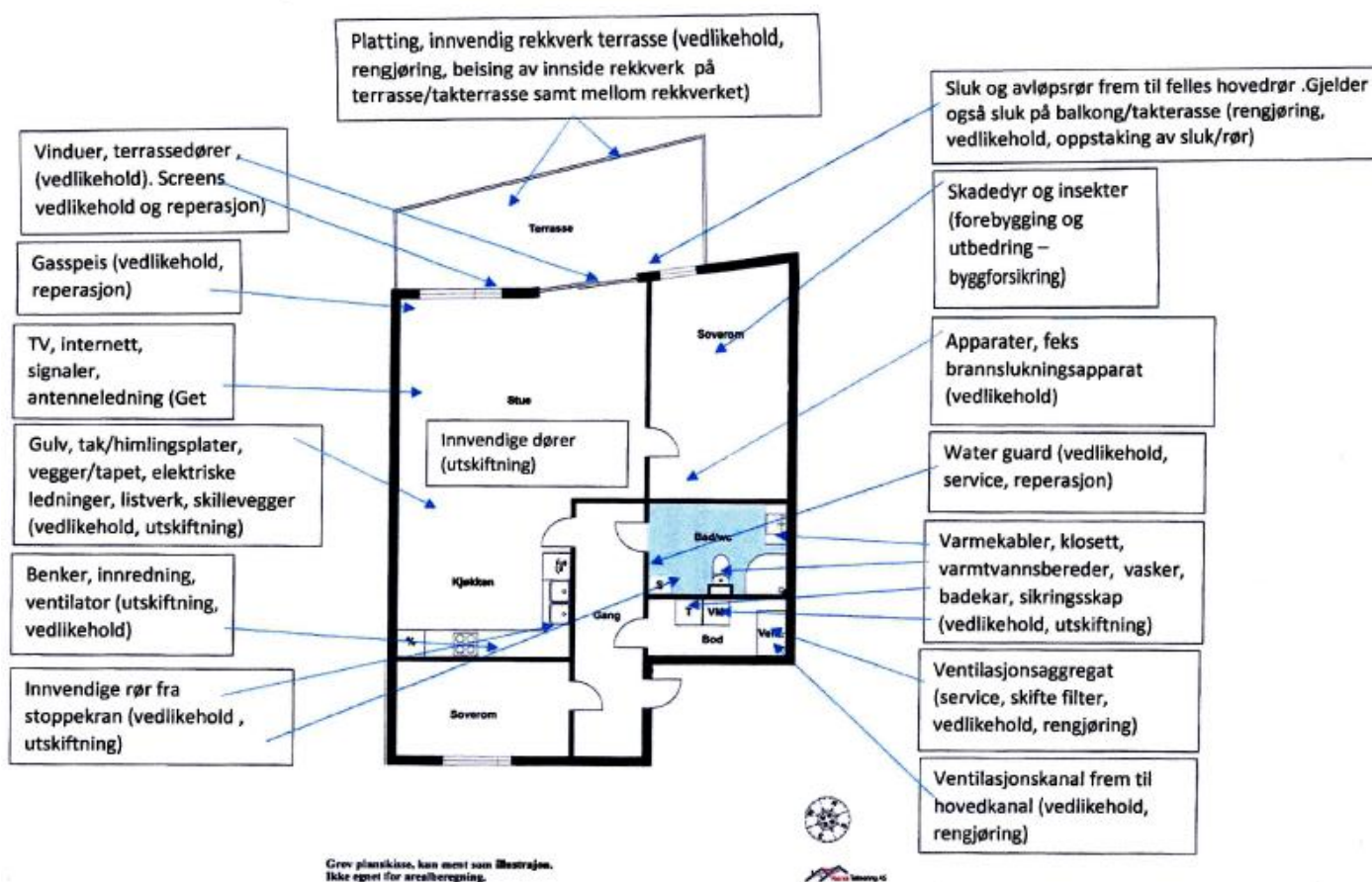
Endring 29. mars 2022
Opprinnelig vedtatt på årsmøtet 17. juni 2021

Sameiets ansvarsområde





Seksjonseiers/sameiers ansvarsområde



Innkalling til ordinært årsmøte 15.05.2025 for Vardefjellet Boligsameie.

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

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.

Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Kommentar:

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, sakliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport / Årsberetning

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Budsjett 2025

Sak 5: Styrehonorar

Sak 6: Personvalg til styreverv

Sak 7: Personvalg Valgkomité

- Sak 8: Jacuzzi / boblebad
- Sak 9: Omgruppering av husordensreglene
- Sak 10: Solfilm / Folie på vindu
- Sak 11: Flytting av kap. 1 a i husordensreglene til eget kapittel
- Sak 12: Endring av husordensregel 7e
- Sak 13: Endring av husordensregel 8 b
- Sak 14: Endring og sammenslåing av husordensregel 8d og 8f
- Sak 15: Ny husordensregel Reparasjoner og utskiftning av vinduer og dører

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder og protokollunderskriver.
Godkjenning av innkallingen, sakslisten og dagsorden.

Alternativ 1

"Styreleder Arne Brattetaule velges til møteleder. Seksjonseier Magne Torpen og Daniel Sørvik signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

Ikke enig!

Sak 2: Styrets årsrapport / Årsberetning

Styret har lagt frem informasjon om vedlikehold, saker som er behandlet av styret, og planer fremover.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

Ikke enig!

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 5.657.801.- (mot budsjett 5.642.108)
Kostnader: 5.495.504.- (mot budsjett 5.789.020)
Driftsresultat: 162.297.- (mot budsjett -146.912)
Årsresultat etter finansposter: 250.849.-
Disponible midler (bankinnskudd) pr 31.12: 2.790.075.-

KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Resultatforbedring sammenlignet med budsjett skyldes hovedsakelig følgende besparelser:

- Høytrykks-spyling av avløpsrør ble utsatt til våren 2025. kr 115.000.-
- Vedlikehold garasjer ble i stor grad utført av styrets medlemmer. kr 109.623.-
- Vedlikehold og mindre reparasjoner på heis ble utført av styrets medlemmer. kr 62.835.-

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet på kr 250.849.- overføres til egenkapital"

Mot

Ikke enig!

Sak 4: Budsjett 2025

Lagt frem av styret

Inntekter: 4.457.749.-

Utgifter: 4.255.089.-

Driftsresultat: 202.600.-

De største kostnadene er budsjettert på:

- Løpende drift og vedlikehold: kr. 995.045.-
- Malingsprosjektet: 1.000.000.-
- Kabel TV- og bredbånd: 770.000.-
- Renhold, Snø og gress: 448.450.-
- Forsikring: kr. 431.000.-

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Budsjett 2025 tas til etterretning."

Mot

Ikke enig!

Sak 5 Styrehonorar

Styrehonoraret holdes på samme nivå som i 2023 og 2024 på totalt 170.000.-

Styrehonoraret fordeles på styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer i forhold til ansvar, faktisk bidrag og aktivitet, og utbetales etter årsmøtet 2025.

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 170.000.-

Mot

Ikke enig!

Sak 6: Personvalg til styreverv

I henhold til vedtektene bør det, hvis mulig, velges ett styremedlem fra hvert byggetrinn. Dette er ikke påkrevd. Det skal velges to til tre varamedlemmer.

Arne Brattetaule er styreleder frem til årsmøtet 2025, og stiller til gjenvalg som styreleder for

ytterligere en periode på to år.

Håkon Ankervold er styremedlem og nestleder frem til årsmøtet 2026.

Henrik Valby er valgt som styremedlem frem til årsmøtet 2026, men da han flytter i løpet av mai 2025, skal et nytt styremedlem velges som hans erstatter.

I år velges styreleder i tillegg et styremedlem og to varamedlemmer.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Arne Brattetaule

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

- Frank Moan

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Nils Wingsternæs
- Ingunn Arnesen
- Inger Berit Oland
- Alf Åge Arnesen

Sak 7: Personvalg Valgkomité

Daniel Søreide og Mette Sjøvall stiller til gjenvalg.

Erik S. Gjellan har tidligere vært varamedlem i to år, han stiller nå til valg i valgkomiteen.

Det etterstrebes å få en person fra hvert byggetrinn i valgkomiteen.

Kandidater til **Representant i valgkomiteen**:

- Mette Sjøvall
- Daniel Sørvik
- Erik Saastad Gjellan

Sak 8: Jacuzzi / boblebad

Seksjonseier Bendik Fjellsøy og Nayab Abbas - Tyrihansveien 12 foreslår at årsmøtet opphever det eksisterende forbudet mot jacuzzi/boblebad i sameiet, som er beskrevet i Husordensregel 4c.

Epost-kommunikasjon mellom seksjonseier og styret er vedlagt.

Innsenders forslag

"Opphev forbudet, og tillat montering av jacuzzi under forutsetninger definert av styret. Sameiet tillater jacuzzi og badestamp etter skriftlig søknad. Godkjenning forutsetter dokumentert sikkerhet, estetisk tilpasning og støysvake løsninger. Beboer er fullt ansvarlig for vedlikehold og eventuelle skader. Styret vurderer hver søknad individuelt. Naboer over, under og på begge sider skal godkjenne at jacuzzi kan settes opp".

Mot ★ **Styrets innstilling**

"Forbudet mot jacuzzi opprettholdes. Det er ikke tillatt å sette opp jacuzzi. Det handler om både støy, vibrasjoner, risiko for vannskader, strøm og sikkerhet, samt tekniske og forsikringsmessige forhold. I tillegg er det viktig å ivareta både byggets konstruksjon og hensynet til naboens bokomfort."

Sak 9: Omgruppering av husordensreglene

I Husordensregler kap. 4. Parabol, Grilling, Trampoline, Hager, Hekker, Takterrasser og Markiser er 13 husordensregler.

Styret foreslår å omgruppere disse reglene til forskjellige kapitler. Dette vil gjøre det mer oversiktlig.

Nye kapitler blir:

- Bruk av hager og terrasser
- Hekker og gjerder
- Markiser, persiener, solfilm på vinduer

Innsenders forslag ★ **Styrets innstilling**

"Jeg er enig i at reglene kan omgrupperes til nye kapitler for at husordensreglene skal bli mer oversiktlig".

Mot

"Ikke enig".

Sak 10: Solfilm / Folie på vindu

Styret får mange henvendelser om solfilm på vinduer.

Styret har standardisert type solfilm som kan legges på vinduer, for å unngå at det legges solfilm med kraftig speileffekt, som igjen påvirker fasaden.

Det foreslås å legge inn en regel om solfilm under kapittelet «Markiser, persiener og folie på vinduer». Teksten i husordensregler blir da som følger:

c) Solfilm på vinduer: Det er tillatt å legge en nøytral vindusfilm for solvarmereduksjon og naturlig lys utvendig på vinduer. Det skal være minimalt med sjenerende speileffekt. Det er vedtatt en standard for dette i sameiet. Denne standarden skal følges. Ta kontakt med styret

for å få spesifikasjoner på solfilm/folie.

Innsenders forslag ★ **Styrets innstilling**

Jeg er enig i at det legges inn en husordensregel som standardiserer type solfilm som kan legges på vinduer.

Mot

Ikke enig!

Sak 11: Flytting av kap. 1 a i husordensreglene til eget kapittel

Styret foreslår at punkt 1 a under Kap 1 "Overdragelse og utleie av leilighet" flyttes til eget kapittel 2. Merking av postkasser og ringeklokker.

1a) Utleier/seksjonseier har plikt til å bestille postkasse-skilt fra styret. Utleier/seksjonseier med leilighet i felles trappeoppgang, må også bestille dørklokkeskilt fra styret til ringeklokkeblå ved hovedinngang. Postkasse skilt og dørklokkeskilt bestilles på email vardefjellet.boligsameie@gmail.com. Styret vil sørge for at postkasse og dørklokke blir merket om med nye navn

Innsenders forslag ★ **Styrets innstilling**

Jeg er enig! "Kapittel 1a flyttes til eget kapittel «Merking av postkasser og ringeklokker».

Mot

Ikke enig!

Sak 12: Endring av husordensregel 7e

For å tydeliggjøre at det ikke er tillatt å lagre motorsykler og annen type motoriserte enheter som inneholder bensin i sportsbodene, foreslås det å legge til setningen 'Motoriserte enheter som inneholder lettantennelig materiale skal heller ikke lagres i bodene'.

Regelen blir da som følger:

e) Ikke tillatt i bod: Lagring av brennbart materiale, for eksempel propan, bensin og parafin, er forbudt og skal ikke oppbevares i garasjeanleggene eller i sportsbodene. Motoriserte enheter som inneholder lettantennelig materiale skal heller ikke lagres i bodene.

Innsenders forslag ★ **Styrets innstilling**

Jeg er enig. Det legges til setningen 'Motoriserte enheter som inneholder lettantennelig materiale skal heller ikke lagres i bodene' i husordensregel 7e.

Mot

Ikke enig

Sak 13: Endring av husordensregel 8 b

Kjøring inne på fellesområdet er kun tillatt ved syketranport, transport av eldre/uføre, samt kjøring av store kolli.

Det foreslås å legge til av- og pålessing i siste setning, slik at det stemmer overens med skiltingen langs veiene.

Regelen blir da som følger:

8b) Kjøring inne på fellesområdet er kun tillatt ved syketransport, transport av eldre/uføre, samt 'av- og pålessing' og kjøring av store kolli.

Innsenders forslag ★ **Styrets innstilling**

Det legges til 'av- og pålessing' i husordensregel 8b.

Mot

Ikke enig!

Sak 14: Endring og sammenslåing av husordensregel 8d og 8f

Det anbefales at husordensregel 8d og 8f slås sammen en regel, 8d.

Det legges til ordet 'bobiler'.

Det legges til at motorsykler må parkeres på 'egen parkeringsplass'.

Dagens regler:

d) Bobil/campingvogn/tilhenger/motorsyssel: Parkering av campingvogner, tilhengere må godkjennes av styret. Motorsykler skal parkeres på 'egen parkeringsplass' eller plasser på parkeringsplass merket motorsyssel.

f) Biler med bredde over 2,30 og lengde over 5,0 m kan ikke parkere på sameiets område 'uten godkjenning fra styret'.

Ny regel 8d blir da som følger:

8d Bobil/campingvogn/tilhenger/motorsyssel: Parkering av campingvogner, 'bobiler', tilhengere 'og kjøretøy over 5 m' må godkjennes av styret. Motorsykler skal parkeres på 'egen parkeringsplass eller parkeringsplasser' merket motorsyssel.

Innsenders forslag ★ **Styrets innstilling**

Husordensregel 8d og 8f slås sammen til en regel, og det inkluderes at det også må søkes styret for parkering av bobiler på sameiets parkeringsplasser.

Mot

Ikke enig!

Sak 15: Ny husordensregel Reparasjoner og utskifting av vinduer og dører

Sameiet fører i dag en policy om at seksjonseiere selv tar ansvar for utskifting av vinduer eller dører når behovet oppstår kun i en enkelt seksjon. Dette bidrar til en rettferdig kostnadsfordeling og unngår at fellesmidler benyttes til tiltak som kun gagnar en seksjon. Sameiets vedlikeholdsansvar omfatter kun tiltak som gjelder felles bygningsdeler eller felles vedlikeholdsplaner. Dette gjelder når behovet ikke skyldes forhold sameiet har ansvar for, som bygningsmessige skader eller felles vedlikeholdsplikt..

Dette bør tydeliggjøres ytterligere, da det har oppstått diskusjoner om hvem som tar kostnaden på enkelttilfelle av utskifting eller reparasjon, og det anbefales at det legges til et eget kapittel 'Reparasjon og utskifting av vinduer og dører', med følgende punkter.

a) Ved enkeltstående behov for reparasjon eller utskifting av vinduer og dører, skal den enkelte seksjonseier selv bekoste og besørge utskiftingen. Dette gjelder når behovet ikke skyldes forhold sameiet har ansvar for, som bygningsmessige skader eller felles vedlikeholdsplikt.

Dette gjelder også punkterte vinduer. Det skal, hvis mulig, erstattes med identiske vinduer, dører. Dersom det vurderes avvik fra dette, skal søknad om endring sendes styret.

b) Sameiet tar kostnaden med utskifting dersom det er besluttet å skifte ut samtlige vinduer eller dører på et bygg. Dette skal godkjennes av årsmøtet.

Dette bør også tydeliggjøres i husordensregel Kap 11 seksjon 5, siste setning, slik at 'vinduer og dører' fjernes, da dette erstattes med ny regel i husordensreglene

Sameiet foretar utskifting av vinduer eller dører når det planlegges utskifting på hele bygg av gangen. Dette skal besluttes av årsmøtet.

Dersom sameiet skal ta kostnaden med enkeltstående utskifting, må felleskostnadene økes med 4,00 kr per kvm per måned.

Innsenders forslag ★ **Styrets innstilling**

Ved enkeltstående tilfeller, skal seksjonseier skal selv reparere og skifte dører og vinduer, dersom det er behov for dette. Seksjonseiere kan benytte sameiets forsikring, men egenandel

belastes seksjonseier.

Sameiet skifter kun dører og vinduer når det skal skiftes på et helt bygg, og dette er besluttet av årsmøtet. Dette gjelder når behovet ikke skyldes forhold sameiet har ansvar for, som bygningsmessige skader eller felles vedlikeholdsplikt.

Mot

Ikke enig! Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av vinduer og dører, men dersom det er behov for utskiftning, skal sameiet ta denne kostnaden. Felleskostnaden økes med 4,00 kr per kvm per måned, som settes av på en vedlikeholdskonto.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Vardefjellet Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 606 338	4 635 852	5 607 308	4 398 249
Annen driftsinntekt	2	51 463	31 486	34 800	59 500
Sum driftsinntekter		5 657 801	4 667 338	5 642 108	4 457 749
Kostnader					
Lønnskostnad	3	193 970	193 970	193 970	193 970
Avskrivninger		0	0	0	33 333
Konsulenttjenester	4	147 829	140 420	161 000	167 514
Kontingenter	5	3 100	2 900	4 000	4 500
Rep og vedlikehold	6	2 478 021	993 568	2 766 250	1 780 000
Forsikringer		398 976	366 891	456 000	431 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	579 901	578 172	665 000	0
Energi og fyring	8	280 775	235 100	200 000	256 000
Kabel-TV og telefoni		731 593	698 923	774 000	770 000
Driftskostnader	9	525 567	354 352	419 000	448 450
Leiekostnader		1 400	0	0	0
Andre driftskostnader	10	154 372	78 175	149 800	170 322
Sum driftskostnader		5 495 504	3 642 471	5 789 020	4 255 089
Driftsresultat før finansposter		162 297	1 024 867	-146 912	202 660
Finansielle poster					
Finansinntekt		90 613	33 930	0	0
Finanskostnad		2 061	0	0	0
Sum finansposter		88 552	33 930	0	0
Årsresultat		250 849	1 058 797	-146 912	202 660
Overført til annen egenkapital	11	250 849	1 058 797	0	0
Sum disponering		250 849	1 058 797	0	0

Balanse 31.12.2024

Vardefjellet Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		290 274	296 097
Kundefordringer		0	29 630
Sum fordringer		290 274	325 727
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 790 075	1 972 451
Sum omløpsmidler		3 080 349	2 298 178
SUM EIENDELER		3 080 349	2 298 178

Balanse 31.12.2024

Vardefjellet Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 391 172	2 140 323
Sum egenkapital		2 391 172	2 140 323
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		471 986	121 589
Annen kortsiktig gjeld	12	217 191	36 267
Sum kortsiktig gjeld		689 177	157 855
Sum gjeld		689 177	157 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 080 349	2 298 178

Vardefjellet Boligsameie

Arne Brattetaule
Styrets leder

Håkon Ankervold
Styremedlem

John Henrik Johansen Valby
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	5 606 338	4 635 852	5 607 308	4 398 249
Sum felleskostnader		5 606 338	4 635 852	5 607 308	4 398 249

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	11 898	7 970	4 800	0
Nøkler/låser/skilt	0	0	0	5 500
El bil/ladeanlegg	39 565	23 516	30 000	54 000
Sum andre driftsinntekter	51 463	31 486	34 800	59 500

Andre inntekter er administrasjonskostnader for sameiet ved utfakturert forbruk for el-bil ladning, samt viderefakturering av fjernkontroll og systemnøkler.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	170 000	170 000	170 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	23 970	23 970	23 970	23 970
Sum lønnskostnader	193 970	193 970	193 970	193 970

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremøte, ref. note 10.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulentttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	6 938	6 875	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar	137 356	125 773	138 000	144 624
Andre forvaltningstjenester	3 535	2 148	3 000	5 500
Juridisk bistand	0	0	3 000	3 000
HMS	0	5 625	10 000	6 890
Sum konsulentttjenester	147 829	140 420	161 000	167 514

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre kontingenter	3 100	2 900	4 000	4 500
Sum kontingenter	3 100	2 900	4 000	4 500

Andre kontingenter er medlemskap i huseiernes landsforbund

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	2 052 550	528 968	2 050 000	1 000 000
Vedlikehold VVS	0	8 987	115 000	175 000
Vedlikehold elektro	103 241	188 299	100 000	40 000
Vedlikehold utvendig anlegg	65 099	39 322	40 000	40 000
Vedlikehold heis	52 165	104 443	115 000	127 000
Vedlikehold garasjer	30 377	14 162	140 000	230 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	50 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	171 409	99 386	110 250	116 000
Dugnadskostnader	3 181	0	2 000	2 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	44 000	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	2 478 021	993 568	2 766 250	1 780 000

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	579 901	578 172	665 000	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	579 901	578 172	665 000	0

Kommunale avgifter er avfallsbrønn som fra 2025 faktureres direkte til seksjonseier fra Lillestrøm Kommune

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	277 081	213 053	200 000	256 000
Strøm til elbil ladeanlegg	3 694	22 047	0	0
Sum energi og fyring	280 775	235 100	200 000	256 000

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	275 338	124 959	174 000	188 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	204 085	186 700	196 000	212 000
Gressklipping	46 144	42 694	49 000	48 450
Sum driftskostnader	525 567	354 352	419 000	448 450

Renholdstjenester er inklusiv garasjevask kr 89 980

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	66 864	33 265	70 000	70 207
Søppeltømming/container	6 399	6 449	8 000	8 500
Lyspærer, sikringer etc	0	0	3 500	0
Driftskostnader	34 621	0	0	20 000
Verktøy og redskaper	13 615	3 201	3 000	5 000
Nøkler, låser og skilt	22 146	15 650	25 000	25 000
Kontorrekvisita	1 215	5 605	6 300	6 615
Lisenser/software	993	1 277	20 000	20 000
Kostnader tillitsvalgte	727	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	0	4 820	5 000	5 000
Annen kontorkostnad	0	119	1 000	0
Øredifferanser	-8	-11	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	8 000	10 000
Sum andre driftskostnader	154 372	78 175	149 800	170 322

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 140 323	1 081 527
Tilført til/fra EK fra årets resultat	250 849	1 058 797
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 391 172	2 140 323
Annen egenkapital 31.12	2 391 172	2 140 323
Sum egenkapital 31.12	2 391 172	2 140 323

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre påløpte kostnader	209 476	36 267
Uopptjent inntekt	7 715	0
Sum annen kortsiktig gjeld	217 191	36 267

Andre påløpte kostnader er Elektrisitet og Strøm til elbil ladeanlegg som gjelder desember 2024, samt vintervedlikehold for vinteren 2023-2024

Note 13 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	2 140 323	1 081 527
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	250 849	1 058 797
B. Årets endring i arbeidskapital	250 849	1 058 797
C. Arbeidskapital 31.12	2 391 172	2 140 323
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 080 349	2 298 178
- Kortsiktig gjeld	689 177	157 855
= Arbeidskapital 31.12	2 391 172	2 140 323

5251 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Brattetaule, Arne	2025-03-18	Ankervold, Håkon	2025-02-27

Identifikasjon	Identifikasjon
 Brattetaule, Arne	 Ankervold, Håkon

Navn	Dato
Valby, John Henrik Johansen	2025-02-27

Identifikasjon

 Valby, John Henrik
Johansen

Til årsmøtet i Vardefjellet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vardefjellet Boligsameie som viser et overskudd på NOK 250 849. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Lillestrøm, 19. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Protokoll

Ordinær generalforsamling Vardefjellet Boligsameie

Skriftlig saksbehandling

Digitalt årsmøte: 15. mai 2025

Referent: Håkon Ankervold

Antall stemmegivere: 117 av 136

Sak 1: Konstituering

Styreleder Arne Brattetaule velges til møteleder. Seksjonseier Magne Torpen og Daniel Sørvik signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Konstituering - Vedtatt med 111 stemmer

Totalt antall stemmer: 111

Mot: 0 stemme Ikke enig

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsberetning for 2024

Presentasjon av aktiviteter og oppgaver som er gjennomført siden forrige årsmøte. Styrets årsberetning for 2024 tas til etterretning.

Styrets årsberetning - Vedtatt med 111 stemmer

Totalt antall stemmer: 111

Mot: 0 stemme Ikke enig!

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 3: Årsregnskap for 2024

Inntekter: kr 5.657.801.- mot budsjett kr 5.642.108.-

Kostnader: kr 5.495.504.- mot budsjett kr 5.789.020.-

Driftsresultat: kr 162.297.- mot budsjett kr -146.912.-

Årsresultat etter finansposter: kr 250.849.-
Disponible midler (bankinnskudd) pr. 31.12: kr 2.790.075

Resultatforbedring på kr 309.209.- sammenlignet med budsjett, skyldes hovedsakelig følgende besparelser:

- Høytrykks-spyling av avløpsrør ble utsatt til våren 2025.
- Vedlikehold garasjer ble i stor grad utført av styrets medlemmer.
- Vedlikehold og mindre reparasjoner på heis ble utført av styrets medlemmer.

Regnskapet godkjennes og resultatet på kr 250.849.- overføres til egenkapital.

Årsregnskap - **Vedtatt med 110 stemmer**

Totalt antall stemmer: 110
Mot: 0 stemmer Ikke enig
Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 4: Budsjett 2025

Inntekter: kr 4.457.749.-
Utgifter: kr 4.255.089.-
Resultat: kr 202.600.-

De største kostnadene er budsjettert på:

- Løpende drift og vedlikehold: kr. 995.045.-
- Malingsprosjektet: 1.000.000.-
- Kabel TV- og bredbånd: 770.000.-
- Renhold, Snø og gress: 448.450.-
- Forsikring: kr. 431.000.-

FØLGENDE KOSTNADER ER IKKE MEDTATT I BUDSJETTET, som ble utarbeidet i oktober 2024, og som vil føre til økte kostnader i 2025.

- Slamsuging fra kummer og sandfang i garasjeanleggene kr 50.000.-
- Kostnader med malingsprosjektet vil muligens bli opp til kr 200.000.- høyere enn budsjettert.
- Det forventes høyere kostnader enn budsjettert på reparasjon av port i det minste garasjenlegget.
- Kostnader med revisjon / kontroll av seksjonseierenes brannslukningsapparat er ikke tatt med i budsjettet. Kostnaden er kr 50.000.-
- Installasjon av ny elektronikk i heiser, for å fungere på 5G-nettet, vil komme på kr 40.000.-.
- Kameraovervåking vil bli installert høsten 2025 kr 110.000.-.

Budsjettet tas til etterretning og godkjennes.

Budsjettet 2025 - **Vedtatt med 113 stemmer**

Totalt antall stemmer: 113

Mot: 0 stemmer Ikke enig!

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 5: Godtgjørelse til tillitsvalgte

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 170.000.-, som i 2023 og 2024 og utbetales omgående.

Styrehonorar - **Vedtatt med 111 stemmer**

Totalt antall stemmer: 111

Mot: 0 stemmer Ikke enig!

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 6: Personvalg

Under årets personvalg skal det velges styreleder, ett styremedlem, og to varamedlemmer.

Styreleder (2 år)

Arne Brattetaule , Tyrihansveien 11 **Valgt**

Totalt antall stemmer: 106

Styremedlem (2 år)

Frank Moan, Herreperveien 6 **Valgt**

Totalt antall stemmer: 93

Styremedlem Håkon Ankervold, Tyrihansveien 46, ble valgt for 2 år i 2024.

Varamedlem (1 år) (2 personer)

Nils Johan Wingsternæs, Tyrihansveien 27 **Valgt**

Ingunn Arnesen, Tyrihansveien 1 **Valgt**

Totalt antall stemmer: 83

Sak 7: Personvalg til valgkomiteen

Det skal velges en person fra hvert byggetrinn til valgkomiteen, totalt tre personer.

Mette Sjøvall, Tyrihansveien 20, Byggetrinn 1 **Valgt**

Daniel Sørvik, Tyrihansveien 33, Byggetrinn 2 **Valgt**

Erik S. Gjellan, Herreperveien 4, Byggetrinn 3 **Valgt**

Totalt antall stemmer: 91

Sak 8: Jacuzzi / Boblebad

Seksjonseier Bendik Fjellsøy - Tyrihansveien 12 foreslår at årsmøtet opphever det eksisterende forbudet mot jacuzzi/boblebad i sameiet, som er beskrevet i Husordensregel 4c. Epost-kommunikasjon mellom seksjonseier og styret er distribuert til alle seksjonseierne, som vedlegg 2 til årsmøteinnkallingen.

Innsenders forslag Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Opphev forbudet, og tillat montering av jacuzzi under forutsetninger definert av styret. Sameiet tillater jacuzzi og badestamp etter skriftlig søknad. Godkjenning forutsetter dokumentert sikkerhet, estetisk tilpasning og støysvake løsninger. Beboer er fullt ansvarlig for vedlikehold og eventuelle skader. Styret vurderer hver søknad individuelt. Naboer over, under og på begge sider skal godkjenne at jacuzzi kan settes opp.

Mot Styrets innstilling

"Forbudet mot jacuzzi opprettholdes. Det er ikke tillatt å sette opp jacuzzi. Det handler om både støy, vibrasjoner, risiko for vannskader, strøm og sikkerhet, samt tekniske og forsikringsmessige forhold. I tillegg er det viktig å ivareta både byggets konstruksjon og hensynet til naboens komfort."

Innsenders forslag: 22 stemmer

Forbudet mot jacuzzi i sameiet opprettholdes - **Vedtatt med 88 stemmer**

Totalt antall stemmer: 110

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 9: Omgruppering av husordensregler

I Husordensregler kap. 4. Parabol, Grilling, Trampoline, Hager, Hekker, Takterrasser og Markiser er 13 husordensregler.

Styret foreslår å omgruppere disse reglene til forskjellige kapitler. Dette vil gjøre det mer oversiktlig.

Nye kapitler blir:

- Bruk av hager og terrasser
- Hekker og gjerder
- Markiser, persienner, solfilm på vinduer

Styrets innstilling

Jeg er enig i at reglene kan omgrupperes til nye kapitler for at husordensreglene skal bli mer oversiktlig.

Mot Ikke enig.

Omgruppering av husordensreglene. - **Vedtatt med 107 stemmer**

Totalt antall stemmer: 108

Mot: 1 stemme Ikke enig!

Blanke stemmegivere: 8 (telles ikke)

Sak 10: Solfilm / Folie på vindu – Ny husordensregel

Styret får mange henvendelser om solfilm på vinduer.

Styret har standardisert type solfilm som kan legges på vinduer, for å unngå at det legges solfilm med kraftig speileffekt, som igjen påvirker fasaden.

Det foreslås å legge inn en regel om solfilm under kapittelet «Markiser, persienner og folie på vinduer». Teksten i husordensregler blir da som følger:

c) Solfilm på vinduer: Det er tillatt å legge en nøytral vindusfilm for solvarmereduksjon og naturlig lys utvendig på vinduer. Det skal være minimalt med sjenerende speileffekt. Det er vedtatt en standard for dette i sameiet. Denne standarden skal følges. Ta kontakt med styret for å få spesifikasjoner på solfilm/folie.

Styrets innstilling

Jeg er enig i at det legges inn en husordensregel som standardiserer type solfilm som kan legges på vinduer.

Mot

Ikke enig!

Ny husordensregel – Solfilm / Folie på vindu. - **Vedtatt med 104 stemmer**

Totalt antall stemmer: 108

Mot: 4 stemmer

Blanke stemmegivere: 9 (telles ikke)

Sak 11: Flytting av kap. 1 a i husordensreglene til eget kapittel

Styret foreslår at punkt 1 a under Kap 1 "Overdragelse og utleie av leilighet" flyttes til eget kapittel 2. Merking av postkasser og ringeklokker.

2a) Utleier/seksjonseier har plikt til å bestille postkasse-skilt fra styret.

Utleier/seksjonseier med leilighet i felles trappeoppgang, må også bestille dørklokkeskilt fra styret til ringeklokkeabla ved hovedinngang.

Postkasse skilt og dørklokkeskilt bestilles på email vardefjellet.boligsameie@gmail.com.

Styret vil sørge for at postkasse og dørklokke blir merket om med nye navn

Styrets innstilling

Jeg er enig! Kapittel 1a flyttes til eget kapittel «Merking av postkasser og ringeklokker.

Mot Ikke enig!

Husordensregel 1a – Merking av postkasser og ringeklokker. - **Vedtatt med 106 stemmer**

Totalt antall stemmer: 109

Mot: 3 stemmer

Blanke stemmegivere: 8 (telles ikke)

Sak 12: Endring av husordensregel 7e

For å tydeliggjøre at det ikke er tillatt å lagre motorsykler og annen type motoriserte enheter som inneholder bensin i sportsbodene, foreslås det å legge til setningen 'Motoriserte enheter som inneholder lettantennelig materiale skal heller ikke lagres i bodene'.

7e) Ikke tillatt i bod: Lagring av brennbart materiale, for eksempel propan, bensin og parafin, er forbudt og skal ikke oppbevares i garasjeanleggene eller i sportsbodene. Motoriserte enheter som inneholder lettantennelig materiale skal heller ikke lagres i bodene.

Det ble en diskusjon om hvor beboere eventuelt kan lagre en kanne med bensin og hvorvidt det er tillatt å lagre en propanflaske innendørs. Styret vil ta dette opp med brannvesenet, og komme med en tilbakemelding om dette til seksjonseierne. Da dette ikke er en sak det skal stemmes over, blir dette ikke tatt med som en sak videre i avstemningen.

Styrets innstilling

Jeg er enig. Det legges til setningen 'Motoriserte enheter som inneholder lettantennelig materiale skal heller ikke lagres i bodene' i husordensregel 7e.

Mot Ikke enig!

Husordensregel 7e – Motoriserte enheter som inneholder lettantennelig materiale skal ikke lagres i bodene. . - **Vedtatt med 109 stemmer**

Totalt antall stemmer: 111

Mot: 2 stemmer

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 13: Endring av husordensregel 8b

8b) Kjøring inne på fellesområdet er kun tillatt ved syketransport, transport av eldre/uføre, samt 'av- og pålessing' og kjøring av store kolli.

Styrets innstilling

Det legges til 'av- og pålessing' i husordensregel 8b.

Mot Ikke enig!

Husordensregel 8b legges det til 'av og pålessing'. **Vedtatt med 112 stemmer**

Totalt antall stemmer: 114

Mot: 2 stemmer

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 14: Endring og sammenslåing av husordensregel 8d og 8f

Det anbefales at husordensregel 8d og 8f slås sammen en regel, 8d.

Det legges til ordet 'bobiler'.

Det legges til at motorsykler må parkeres på 'egen parkeringsplass'.

Ny regel 8d blir da som følger:

Parkering av campingvogner, 'bobiler', tilhengere 'og kjøretøy over 5 m' må godkjennes av styret. Motorsykler skal parkeres på 'egen parkeringsplass eller parkeringsplasser' merket motorsykkel.

Styrets innstilling

Husordensregel 8d og 8f slås sammen til en regel, og det inkluderes at det også må søkes styret for parkering av bobiler på sameiets parkeringsplasser.

Mot Ikke enig!

Husordensregel 8d og 8f slås sammen og det legges til 'bobiler' og 'motorsykler må parkeres på 'egen parkeringsplass'. **Vedtatt med 108 stemmer**

Totalt antall stemmer: 110
Mot: 2 stemmer
Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 15: Ny husordensregel 'Reparasjoner og utskiftning av vinduer og dører'

Sameiet fører i dag en policy om at seksjonseiere selv tar ansvar for utskifting av vinduer eller dører når behovet oppstår kun i en enkelt seksjon.

Dette bidrar til en rettferdig kostnadsfordeling og unngår at fellesmidler benyttes til tiltak som kun gagnar en seksjon.
Sameiets vedlikeholdsansvar omfatter kun tiltak som gjelder felles bygningsdeler eller felles vedlikeholdsplaner.

Dette bør tydeliggjøres ytterligere, da det har oppstått diskusjoner om hvem som tar kostnaden på enkelttilfelle av utskiftning eller reparasjon, og det anbefales at det legges til et eget kapittel 'Reparasjon og utskiftning av vinduer og dører', med følgende punkter.

a) Ved enkeltstående behov for reparasjon eller utskifting av vinduer og dører, skal den enkelte seksjonseier selv bekoste og besørge utskiftningen.
Dette gjelder også punkterte vinduer. Det skal, hvis mulig, erstattes med identiske vinduer, dører. Dersom det vurderes avvik fra dette, skal søknad om endring sendes styret.

b) Sameiet tar kostnaden med utskiftning dersom det er besluttet å skifte ut samtlige vinduer eller dører på et bygg. Dette skal godkjennes av årsmøtet.

Dette skal også tydeliggjøres i husordensregel Kap 11 seksjon 5, siste setning, slik at 'vinduer og dører' fjernes, da dette erstattes med ny regel i husordensreglene

Styrets innstilling

Ved enkeltstående tilfeller, skal seksjonseier selv reparere og skifte dører og vinduer, dersom det er behov for dette. Seksjonseier kan benytte sameiets forsikring, men egenandel belastes seksjonseier. Sameiet skifter kun dører og vinduer når det skal skiftes på et helt bygg, og dette er besluttet av årsmøtet. Dette gjelder når behovet ikke skyldes forhold sameiet har ansvar for, som bygningsmessige skader eller felles vedlikeholdsplikt.

Mot Ikke enig! Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av vinduer og dører, men dersom det er behov for utskiftning, skal sameiet ta denne kostnaden. Felleskostnaden økes med 4,00 kr per kvm per måned, som settes av på en vedlikeholdskonto.

Ny husordensregel 'Reparasjoner og utskiftning av vinduer og dører' legges til, og ordene vinduer og dører i husordensregel Kap 11 seksjon 5, siste setning fjernes.

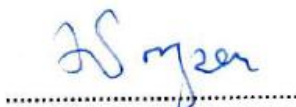
Vedtatt med 103 stemmer

Totalt antall stemmer: 108
Mot: 5 stemmer
Blanke stemmegivere: 9 (telles ikke)

Frogner 20.5.2025
Vardefjellet Boligsameie



Arne Brattetaule
Styreleder



Magne Torpen
Seksjonseier
Tyrihansveien 1



Daniel Sørvik
Seksjonseier
Tyrihansveien 33

Nabolagsprofil

Herreperveien 13 - Nabolaget Hekseberg/Vardefjellet - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vardefjellet Linje 360	4 min 0.3 km
Frogner stasjon Linje R13	6 min 4.1 km
Oslo Gardermoen	22 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 27.6 km

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 44 klasser	6 min 3.9 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 127 elever, 8 klasser	8 min 4.1 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	10 min 5.7 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	11 min 6.2 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 6.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	17 min 10.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	18 min 11.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

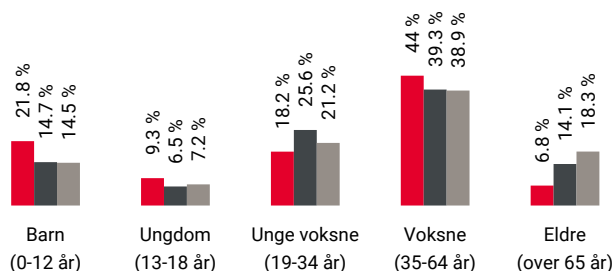
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hekseberg/Vardefjellet	2 744	989
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fjellboveien barnehage (0-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Vardefjellet kulturbarnehage (0-5 år) 102 barn	12 min 1.1 km
Sorknes barnehage (1-5 år) 50 barn	19 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Fjellbo PostNord	18 min 1.3 km
Kiwi Frogner Lillestrøm	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

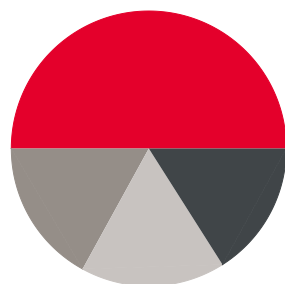
⚽ Vardefjellet vel - ballbinge 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Heksebergåsen 12 min 🚶
Ballspill 0.8 km

🚴 Avancia Sport Center Skedsmokorset 7 min 🚗

🚴 Fresh Fitness Skedsmokorset 8 min 🚗

Boligmasse



■ 50% enebolig
■ 16% rekkehus
■ 17% blokk
■ 17% annet

«Det er kort til nærmeste nabo uten å være for intimt.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Skedsmo senter

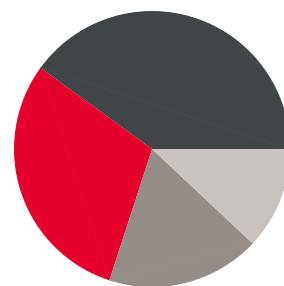
10 min 🚗



Frogner apotek Sørumsund

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



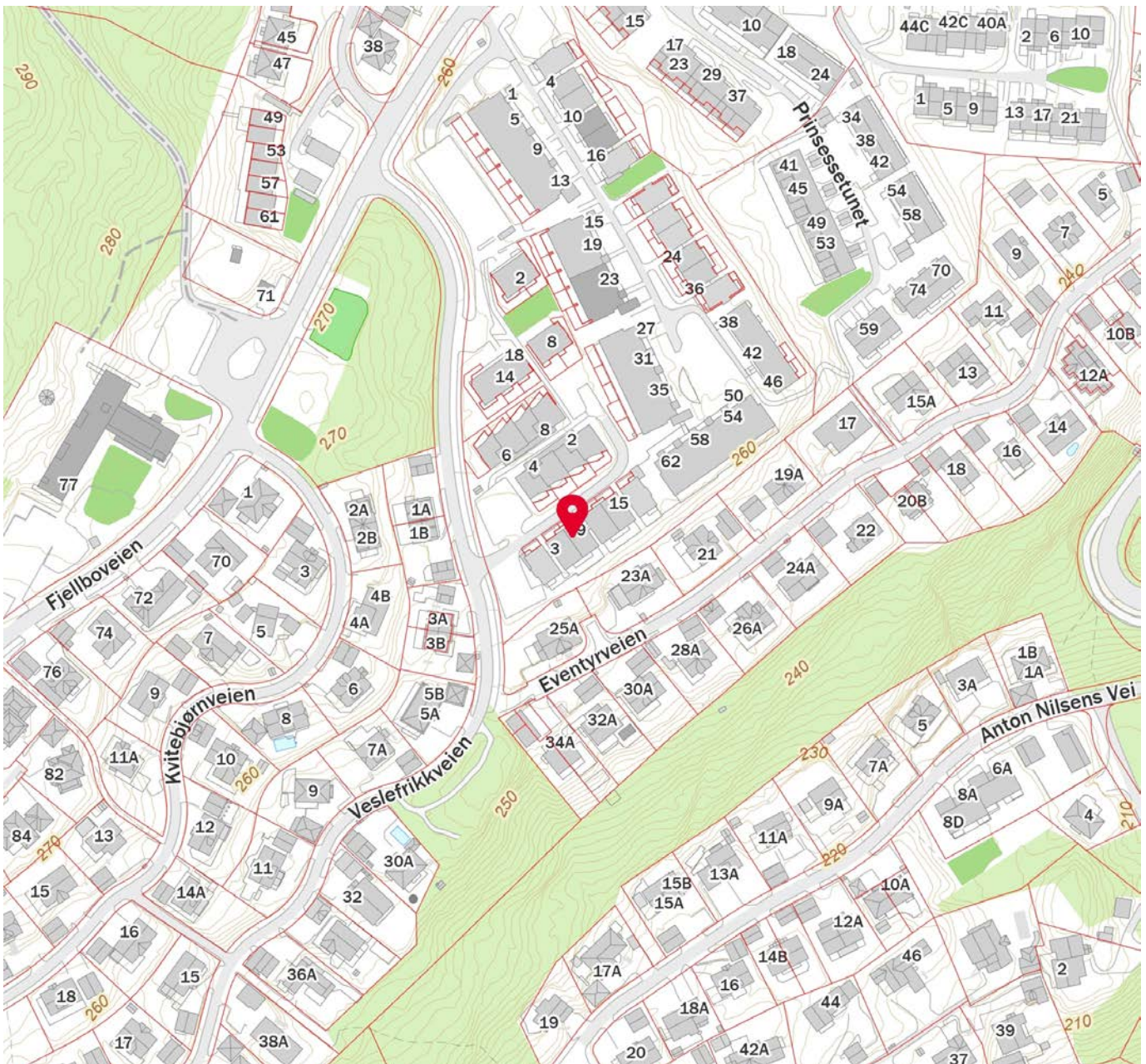
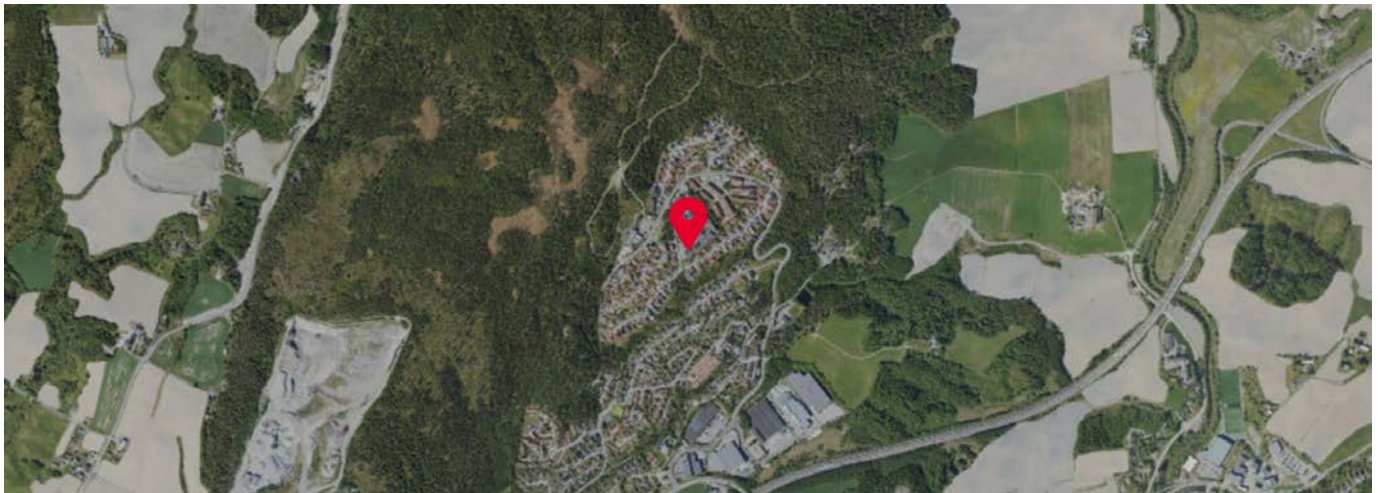
0%

47%

■ Hekseberg/Vardefjellet
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Herreperveien 13
2016 FROGNER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Søvik

Telefon: 982 39 649
E-post: alexander.sovik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre