Nabolagsprofil

Havnehagen 75 - Nabolaget Bråte/Nedre Skjetten - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Bråtejordet Linje 385	7 min 0.6 km
Strømmen stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Olavsgaard Totalt 18 ulike linjer	8 min 3.3 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.9 km

Skoler

Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
Gjellerås skole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	17 min 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

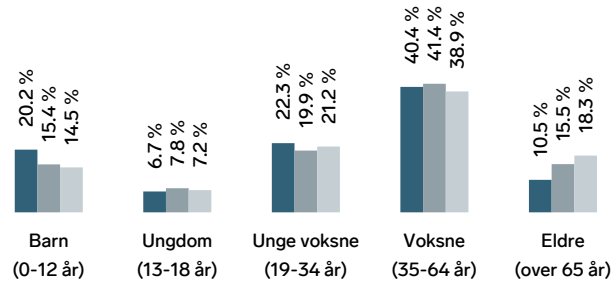
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bråte/Nedre Skjetten	1 977	756
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	8 min 0.7 km
Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Joker Strømmen Søndagsåpent	15 min 1.4 km
Coop Extra Strømmen	17 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Støynivået
Lite støynivå 87/100

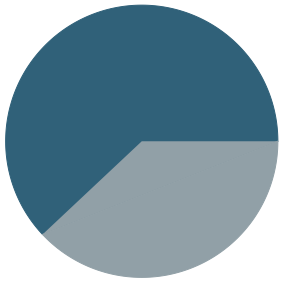
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

Skjetten skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
Stav skole Aktivitetshall, fotball	13 min 1.1 km
Fresh Fitness Strømmen	21 min
Just Padel Fjellhamar	7 min

Boligmasse



- 62% enebolig
- 38% annet

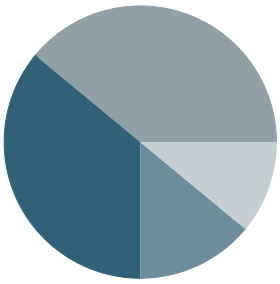
«Det er trivelig og trygt»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

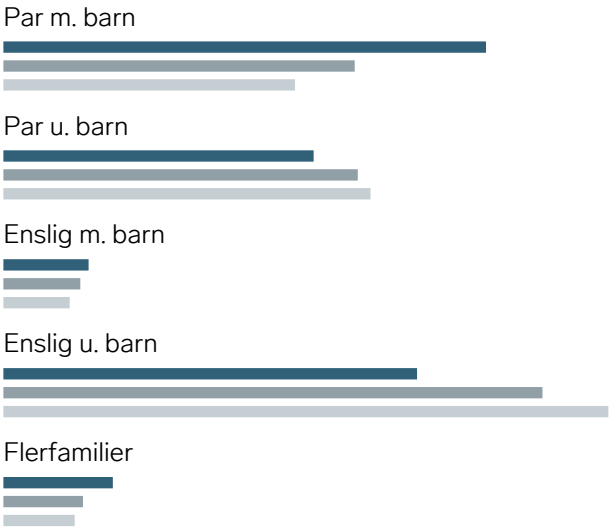
Skjetten Nærsenter	18 min
Apotek 1 Skjettentoppen	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 14% 16-18 år

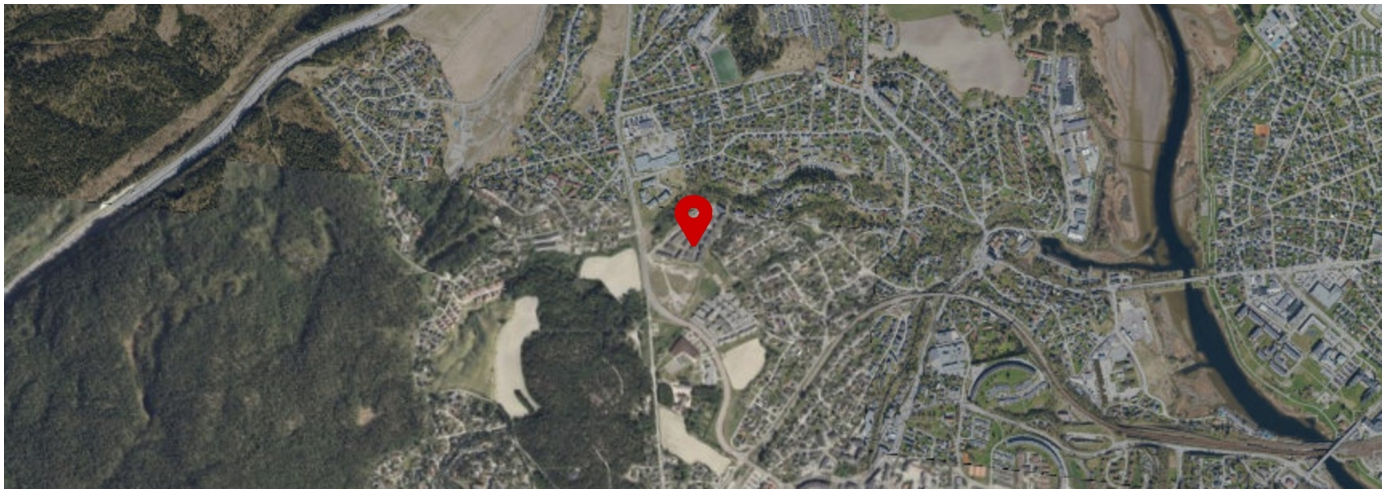
Familiesammensetning

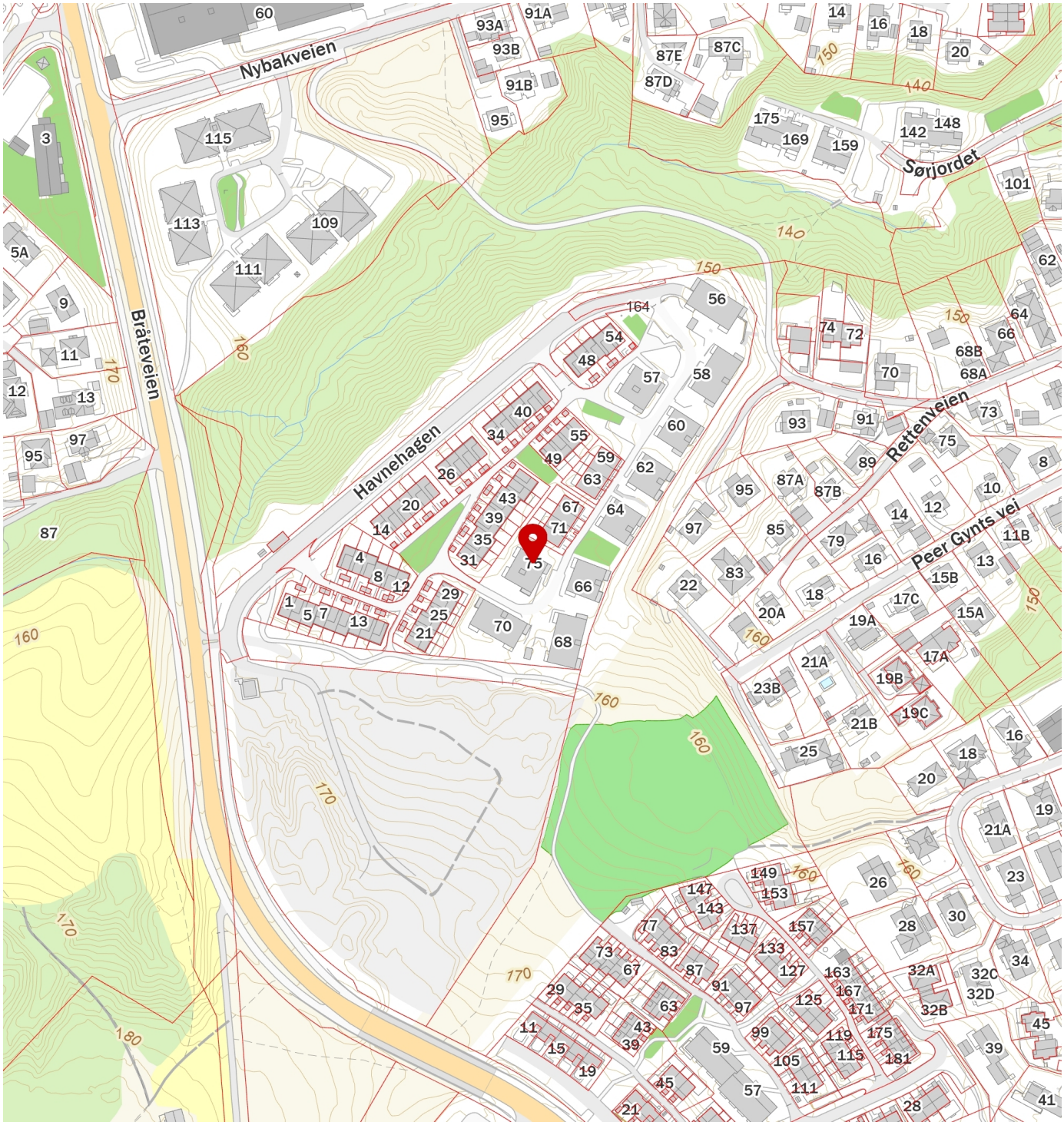


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026




Nybakveien
Bråteveien
Havnehagen
Sørjordet
Rettenveien
Peer Gynts vei
60
93A
91A
93B
91B
95
115
3
113
109
111
5A
9
11
12
13
97
95
87
87E
87C
87D
14
16
18
20
175
169
159
142
148
101
140
150
160
170
180
164
56
54
48
57
58
60
62
74
72
64
66
68B
68A
70
93
91
73
75
89
8
87A
87B
95
10
14
12
85
79
11B
97
16
13
83
15B
22
18
17C
20A
15A
19A
17A
21A
19B
23B
19C
21B
25
16
18
20
19
21A
23
149
153
147
143
137
157
133
127
163
167
171
125
119
175
181
115
105
111
99
97
91
87
83
77
73
67
63
59
57
45
43
39
35
29
21
19
15
11
41
39
34
32C
32D
32B
32A
30
28
26
23
12
10
14
11B
13
15B
17C
15A
19A
17A
19B
19C
21B

Norsk takst

Tilstandsrapport

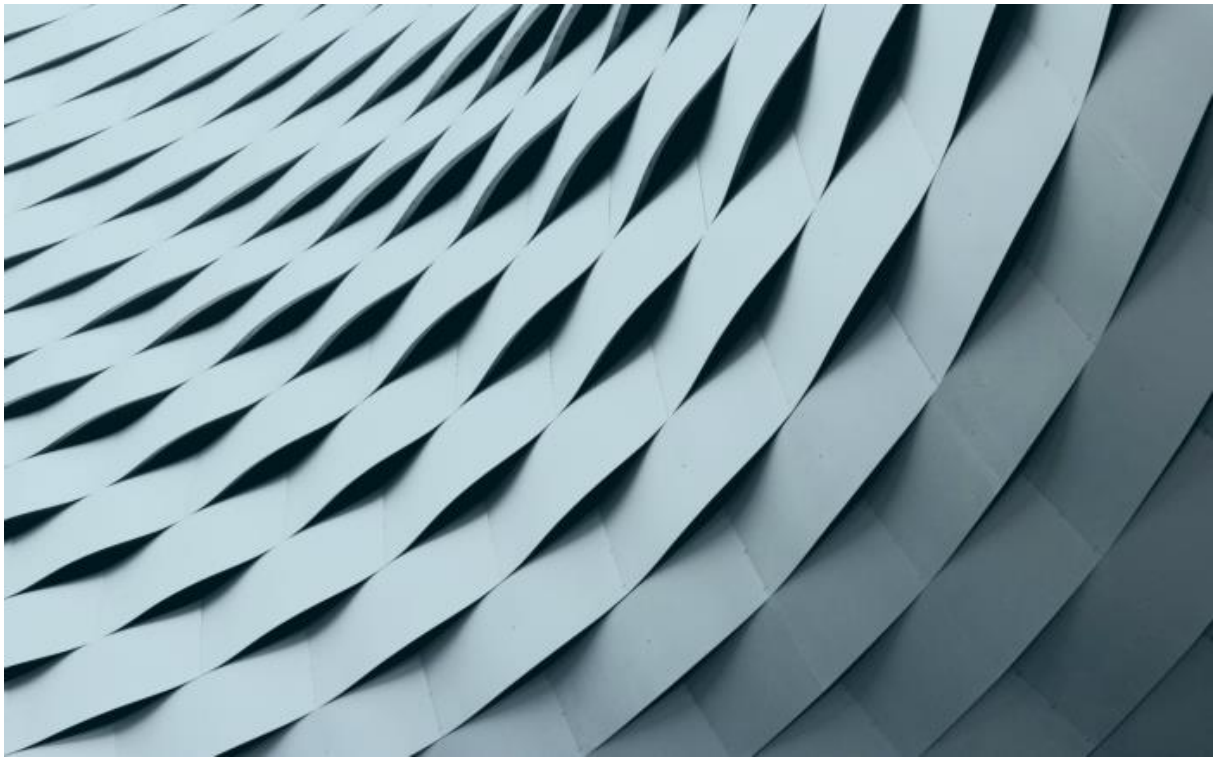
Leilighet

Havnehagen 75, 1465 STRØMMEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 78, bnr. 1681, snr. 175

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1348 **Eiendomsverdi ref nr:** FH2075

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

OSLO TAKST & TILSTANDSRAPPORT AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

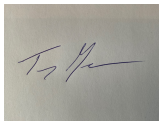
Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 20-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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 ligger i 1.etasje i et bygg fra 2022.
Boligen fremstår med moderne standard og materialvalg i samsvar med byggeår.
Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for nyere boliger.
Ved befaring er det likevel registrert forhold med avvik, slitasje eller behov for tiltak.
Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende
vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig – også i nyere bygg.
For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

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

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Boligen har entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Boligen har terrasse på mark med adkomst fra stue i plan 1 via balkongdør.
Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.
Terrassen er utført med terrassebord av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Parkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Betongdekke med synlige elementskjøter.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er prefabrikkert våtromskabin fra byggeår
Badet har flislagte vegger og lakkert innvendig tak.
Flislagt gulv med vånnbåren gulvvarme.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.
Komfyrvakt er montert.
Det er avtrekk via balansert anlegg med mekanisk avtrekk med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår.
Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i entre, samt i taket på badet.
Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg via internt anlegg i boligen.

Fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, også på bad.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Boligens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp

Boligen er utstyrt med automatisk sprinkleranlegg og sentralt brannalarmanlegg, etablert i forbindelse med oppføringen av bygningen. Sprinklerhoder er montert i boligen, og brannalarmanlegget er tilknyttet bygningens felles brannvarslingssystem.

Dørcalling med døråpner.
Bredbåndstjenester tilgjengelig i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

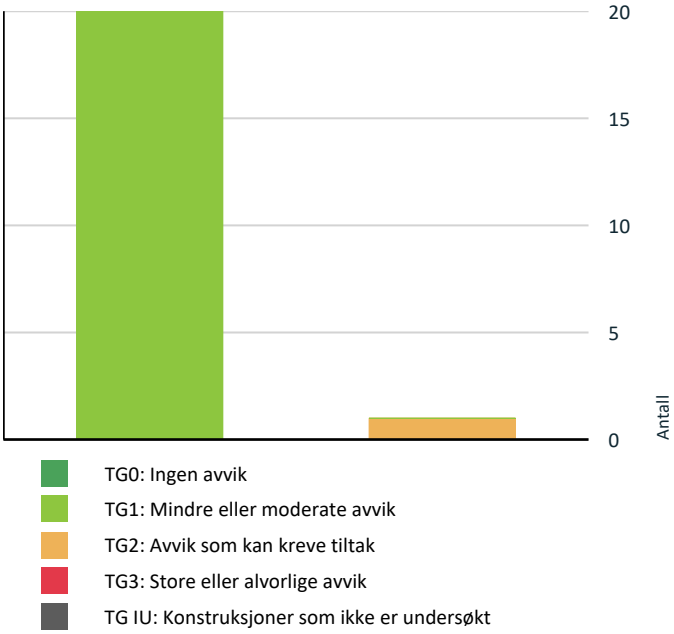
Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.¨

Det er utstedt ferdigattest for nybygg boliger/rekkehus - Bråtejordet 7, datert 25.05.23.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes idag som bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.
Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har terrasse på mark med adkomst fra stue i plan 1 via balkongdør.

Terrassen er utført med terrassebord av tre. Det er registrert normal vær- og bruksslitasje sett i forhold til alder, samt stedvis alge-/grønn begroing på terrassebordene.

Tilstandsrapport

Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre forhold som tilsier redusert funksjon på tilgjengelige deler av terrassen
Det anbefales rengjøring av terrassebordene og overflatebehandling etter behov for å begrense videre begroing og værslitasje samt bidra til å forlenge levetiden.
Vegetasjon bør holdes noe tilbake fra trekonstruksjonen for å redusere fuktbelastning og begroing.

TG1 settes på bakgrunn av normal alders- og bruksslitasje, uten registrerte vesentlige skader eller funksjonssvikt.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i tre er 15 - 30 år.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Parkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Det er registrert mindre sår og overflateskader enkelte steder. Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater er:
Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Betongdekke med synlige elementskjøter.

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 2022 og omfattes av TEK17.

Tilstandsrapport

For bygninger med rom for varig opphold stiller TEK17 krav til forebyggende tiltak mot radon, herunder radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak der dette er relevant.

Det foreligger ferdigattest for bygningen. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon på radonsperre eller utførte radontiltak, og eventuell radonsperre ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres ved visuell befaring.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er observert eller registrert skadedyr i boligen i eiertiden.
Ved befaringen ble det heller ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr, slik som ekskrementer, gnageskader, reir eller lignende.
En visuell befaring kan imidlertid ikke utelukke at det kan forekomme skjult aktivitet eller angrep som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

Det er utført visuell kontroll for tegn til skadedyr og fuktkrevende insekter på tilgjengelige områder og konstruksjoner.
Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige bygningsdeler.
Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt, og eventuell aktivitet i slike områder kan derfor ikke utelukkes.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er prefabrikkert våtromskabin fra byggeår.
Overflater med keramiske fliser på vegger og gulv.

Normal levetid for bad er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det forutsettes at det foreligger dokumentasjon for våtrommet i form av kontrollerklæringer, brukstillatelse og ferdigattest i henhold til TEK.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i forbindelse med denne rapporten.
Det antas imidlertid at eventuell dokumentasjon kan være tilgjengelig hos eier, entreprenør eller gjennom kommunale arkiver, da badet ble etablert som en del av byggeprosessen for boligen.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og lakkert innvendig tak.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vånnbåren gulvvarme.
Gulvvarme er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt høydeforskjell på ca 26mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 100 cm og ca 9 mm (2%) fall til sluk i dusjsone.
Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 2-5 mm.

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er registrert knirk i begrenset omfang i gulvet ved servant og dør til badet.
Badet er utført som baderomskabin med stålramme over etasjeskiller av betong.
Det er ikke registrert synlige sprekker eller andre skader i fliser eller fuger i området med knirk.

Årsak
Eksakt årsak til knirkingen er ikke avklart.
Forholdet kan ha sammenheng med mindre bevegelser i baderomskabinen, stålrammen eller kabinens understøttelse mot underliggende konstruksjon.

Tiltak
Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll.
Dersom knirkingen øker eller det oppstår sprekker i fliser eller fuger, bør kabinens understøttelse og innfesting undersøkes nærmere.

Konsekvens
Knirkingen indikerer at det forekommer mindre bevegelser i konstruksjonen ved belastning.
Det er på befaringstidspunktet ikke registrert synlige følgeskader i fliser eller fuger.
Ved eventuell videre bevegelse kan det oppstå sprekker eller andre skader i overflatene.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av registrert knirk og bevegelse i begrenset omfang, hvor eksakt årsak ikke er avklart.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.
Sluket er plassert i dusjsonen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på sanitærutstyr.
Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaringstidspunktet.
TG1 settes på bakgrunn av normal alders- og bruksslitasje uten registrerte lekkasjer eller funksjonssvikt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.
Avtrekk fungerer ved test med papir.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

På grunn av kabinens oppbygging/konstruksjoner er ikke hulltaking foretatt da det ikke er fysisk mulig, og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter uten å påvise unormale forhold.
I tillegg så er det en luke i entre med tilgang bak kabinen, hvor jeg utførte målinger.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Målingene viser følgende:
RH 66%, temperatur 20 grader C og duggpunkt 7,4 grader

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen og overflater jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.





KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.
Komfyrvakt er montert.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg med mekanisk avtrekk med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår, besiktiget i vannskap.
Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i entre, samt i taket på badet.
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.
Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg via internt anlegg i boligen.
Aggregatet er plassert i boden i leiligheten.

Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.
Normal forventet levetid for balansert ventilasjonsanlegg er ca. 15–20 år

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.
Måler ca 10 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, også på bad.

Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på 30 - 50 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp
Sikringsskap er montert i entre.
Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Gardermoen Elektro AS

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.
Det anbefales å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med automatisk sprinkleranlegg og sentralt brannalarmanlegg, etablert i forbindelse med oppføringen av bygningen. Sprinklerhoder er montert i boligen, og brannalarmanlegget er tilknyttet bygningens felles brannvarslingssystem.

Anleggene er ikke funksjonstestet ved befaringen.
Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved tilgjengelige deler av installasjonene.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcalling med døråpner.
Bredbåndstjenester tilgjengelig i leiligheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

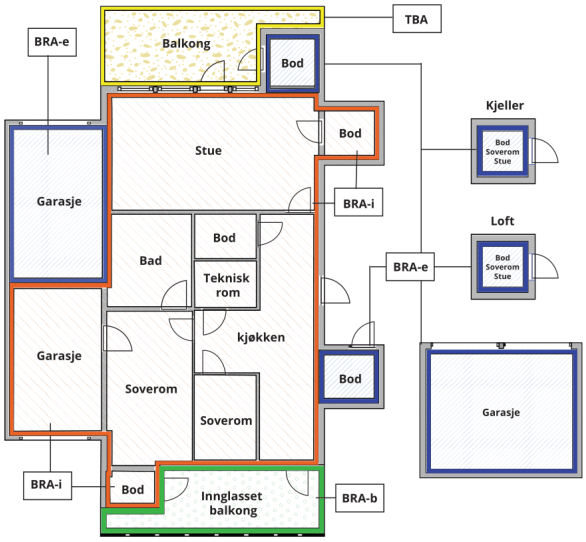
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	49			49	10
SUM	**49**				**10**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom 1, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.¨

Det er utstedt ferdigattest for nybygg boliger/rekkehus - Bråtejordet 7, datert 25.05.23.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
15.9.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3205 LILLESTRØM	78	1681		175	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Havnehagen 75

Hjemmelshaver
Wang Yongji

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på Strømmen i Lillestrøm kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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 regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Havnehagen 75, 1465 STRØMMEN

09 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Havnehagen 75	Havnehagen 75	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

april 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

april 2024 til nå

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Wang, Yongji

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Yongji Wang	**2026-09-09**

Identification

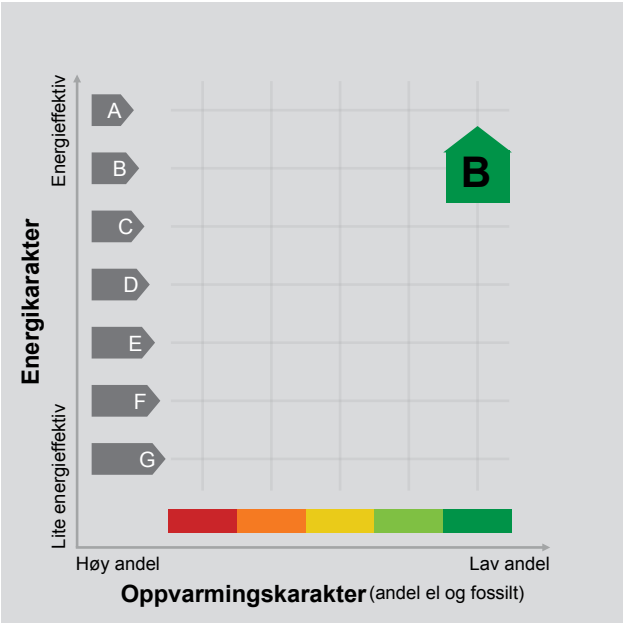
Yongji Wang

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Havnehagen 75
Postnummer	1465
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	1681
Seksjonsnummer	175
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300842622
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85981
Dato	28.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 5 700 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 500 kWh elektrisitet	1 200 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

V E D T E K T E R

for

Bråtejordet B7 Boligsameie
org. nr. 928 797 821

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 12.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Bråtejordet B7 Boligsameie. er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 122 boligseksjoner fordelt på 10 blokker, og 63 boligseksjoner fordelt 11 rekker, og 1 næringsseksjon (garasje) på eiendommen gnr. 78, bnr. 1681 i Lillestrøm kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,
- private uteareal

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon (garasje) fastsettes en vektet sameierbrøk.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i samme sameie.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Enerett til bruk
Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har boligseksjoner i rekkehus Snr [XX,XX]vederlagsfri evigvarende enerett til å benytte privat hageareal som markert på vedlegg 1.

Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har følgende seksjoner i [XX,XX]vederlagsfri evigvarende enerett til å benytte sportsbod som markert på vedlegg 2.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Sameiet og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering hvor privat uteareal og eller bod tillegges seksjonene som enerett til bruk som tilleggsareal i grunn.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser
4-1 Organisering
Eiendommens parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 186 (Bråtejordet B7 Garasjesameie), i garasjekjeller under bebyggelsen.

4-1-1 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering
Styret i Bråtejordet B7 Boligsameie er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, eller utbygger Bråtejordet Tomteselskap AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne, Bråtejordet B7 Garasjesameie Rettigheter og plikter fremgår av garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i Bråtejordet B7 Boligsameie.

P-plass med tilknyttet bod kan ikke avhendes hver for seg. Dette gjelder p-plass nr. x,x,x,x

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper, jfr 2.avsnitt

4-3 Kostnadsfordeling
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader for p-plass skal innbetales av sameiere i næringsseksjon 186 til Bråtejordet B7 Boligsameie.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Installasjon må være kompatibel med eksisterende system for lastfordeling og måling.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret

bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Næringsseksjon (garasje) skal ikke regnes med i sameierbrøk for fordeling av felleskostnader.

Kostnader skal så langt som mulig henføres til leilighetene (snr. 1-122) eller til rekkehusene (snr. 122-185). Dette gjelder alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskiftning av eksempelvis bærende konstruksjoner, fasader, tak, gang og trappeløp og tekniske anlegg som bare betjener leilighetene eller rekkehusene, eller areal og deler av bygningsmasse som bare betjener leilighetene eller rekkehusene.

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 186. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

Kostnadene forbundet med parkeringsarealet i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. pkt. 11.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Minst to av plassene i styret skal være forbeholdt medlemmer fra rekkehus og minst to plasser skal være forbeholdt medlemmer fra blokkene

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Bråtjordet B7 Garasjesameie (næringsseksjon nr 186)
(1) Parkeringskjeller består av ca 107 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/107 del av seksjonsnummer 186.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet, unntatt bilpoolordningen som angitt i pkt. 4-6 i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For garasjeseksjonen, Bråtejordet Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Bråtejordet B7 Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 186, med mindre Bråtejordet B7 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

11-2 Pliktig medlemskap i Bråtejordet B7 Driftsforening/ Utomhussameie
Utomhusareal innenfor utbyggingsområdet Bråtejordet Felt B7 i Lillestrøm kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene innenfor utbyggingsområdet Bråtejordet Felt B7 som vist på tegning (Vedlegg X), skal være til felles bruk for boligprosjektene som etableres.

Utomhusarealet vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper som etableres innenfor Bråtejordet Felt B7 og ligge i et tingsrettslig sameie mellom boligselskapene, Bråtejordet B7 Utomhussameie, alternativt kan utomhusarealet bli overskjøtet til driftsforening som etableres.

For å ivareta felles interesser knyttet til felles utomhusområder som vist på vedlegg (x) etableres Bråtejordet B7 Driftsforening.

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Bråtejordet B7 Driftsforening/Utomhussameie. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Bråtejordet Driftsforening B7/Utomhussameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Bråtejordet Driftsforening B7/Utomhussameie. Rett og plikt til medlemskap kan bli tinglyst på eiendommen.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Vedlegg 1 – foreløpig pr januar 2022. Vil bli rettet ifbm reseksjonering av private hager – tilleggsareal i grunn



Husordensregler for Bråtejordet B7 boligsameie

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Bråtejordet B 7 boligsameie.

Husordensregler er vedtatt på årsmøtet i sameiet den 12. mai 2022.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00.

Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Ingen boring eller støyende arbeider i leilighetene før klokken 10.00 eller etter klokken 19 i helger og på offentlige fridager. Vær også oppmerksom på §3 i Lov om helligdager og helligdagsfred:

«På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse-og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm».

§ 3 Orden i fellesområdene

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

Sykler, sportsutstyr og andre personlige eiendeler må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Hensatte gjenstander fjernes av vaktmester uten varsel. Det er likevel anledning til å sette barnevogner på anviste plasser under trappen i blokkene.

§ 4 Søppel og avfall

Søppelcontainerne er beregnet på vanlig husholdningsavfall, papp/papir og glass og metallemballasje. Husholdningsavfall skal være godt innpakket. Det skal ikke hensettes avfall ved siden av søppelcontainerne. Spesialavfall, farlig avfall og glass/metall m.m. kastes ved returstasjonene.

§ 5 Garasje og bod

Oppstillingsplass i garasjeanlegg skal kun benyttes til oppbevaring av kjøretøy.

Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i fellesområdene i garasjeanlegget. Hensatte gjenstander fjernes av vaktmester uten varsel.

Farlig materiale og giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Papp og papir må heller ikke oppbevares i garasjebod på grunn av brannfare, men gjenstander hensatt i disse bodene kan godt oppbevares i pappkartonger. For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod.

Bodene er sprinklet. Det er derfor et krav om at det ikke lagres gjenstander over 1,7 meters høyde. Sprinklerhoder og tekniske føringer må ikke benyttes til å henge eller feste gjenstander i.

§ 6 Balkonger og fasader

Vis hensyn til naboene under opphold på balkongen. Kullgrill er ikke tillatt. Balkongene skal ikke benyttes til lagringsplass eller til hensetting av pappemballasje eller lignende.

Parabolantenner, markiser, persienner, skilt og andre gjenstander må ikke monteres utvendig på bygningen/balkongen uten tillatelse fra styret.

§ 7 Brannvern

I hver leilighet er det i tillegg til sentralt brannvarslingssystem minst ett brannslokningsapparat. Beboerne er pålagt å kjenne til brannvarslingsrutinene og å kontrollere at brannslokningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året. Brannforskriftene setter for øvrig grenser for hva som kan lagres i kjelleren, blant annet skal ikke beholdere til gassgrill lagres i kjellerbod.

§ 8 Beskjeder og henvendelser

Beskjeder til beboere fra sameiets styre eller fra Obos som sameiets forretningsfører gjennom rundskriv, mail/digital kommunikasjon eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Fawad Naimy
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: fn@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260334 . Vår ref.: 2272-1-175 Dato: 15.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bråtejordet B7 Boligsameie
Organisasjonsnr:	928797821
Seksjonseier:	Wang, Yongji
Medeier:	
Leilighetsnummer:	175
Adresse:	Havnehagen 75, 1465 STRØMMEN
Seksjonsnummer:	175
Gnr.	78
Bnr.	1681

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93033605.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjene inngår i næringseksjon 186 og består av 124 plasser. Ideell eierandel i næringsseksjon nr. 186 er 1/124 pr p-plass. En sameieandel, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kan kun overdras til annen eierseksjon i sameiet. Det er ingen automatikk i at p-plassen følger med v/salg av boligen. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasjeplass. Vennligst informer oss om korrekt garasjeplassnummer dersom denne selges med boligseksjonen. Felleskostnader for garasjeplass kommer i tillegg. El-billading v/ Omhia Charging - Ladeabonnemnt bestilles av den enkelte hos Ohmia Charging https://portal.ohmiacharging.no/ordering
Boligselskapet har avtale med Techem AS om avregning av energi (og kommunale avgifter, vann og avløp for blokkleilighetene.). OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp, halvårlig, i juli og januar påfølgende år. Avregning vann og avløp for blokkleiligheter skjer årlig, i januar påfølgende år. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem AS sine sider http://www.techem.no. Utfylt eierskifteskjema sendes til kundeservice@techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem: Tlf.nr. (hverdager kl. 9-14): 22021459. E-post: kundeservice@techem.no
Utbygger: Mestergruppen AS v/Bråtejordet Tomteselskap AS. Startkapital tilsvarende 3 måneder felleskostnader ved salg fra utbygger. Startkapitalen legges på første hele måned etter overtakelse. TV/internett er inkludert med kollektiv avtale fra Telia. Kommunale avgifter: Seksjon 1 – 63, rekkehus, har hver sin Kommunale vannmåler fra Kamstrup. Seksjon 1-63 faktureres hver for seg, direkte fra kommunen, med disse gebyrene: Renovasjon Fastgebyr vann Fastgebyr avløp A-konto vann A-konto avløp Seksjon 64 – 185, blokker, har 5 felles kommunale vannmålere hvor a-konto forbruk vann- og avløp faktureres Sameiet. Fordeles på seksjon 64-185 av sameiet. Seksjon 64-185 fakturers hver for seg, direkte fra kommunen, med disse gebyrene: Renovasjon Fastgebyr vann Fastgebyr avløp

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 102,42,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto vann/avløp	337,00	
Fjernvarme akonto	900,00	
Felleskostnader	1 703,42	
TV/Bredbånd	547,00	
Fast gebyr vann/avløp/avfall	615,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	209,-
Fradragsberettigede kostnader:	18,-
Annen formue:	2 524,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon: 22 86 83 13.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Erik Haugland, e-post: bratejordet-b7@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928797821, KLIENTNR. 2272

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 430 114	5 917 605	6 256 871	7 802 282
Andre inntekter	3	82 431	6 368	0	11 360
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 512 545**	**5 923 973**	**6 256 871**	**7 813 642**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-44 345	-53 000	-58 656
Styrehonorar	5	-400 000	-314 500	-380 000	-416 000
Avskrivninger		-14 703	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-25 403	-17 590	-20 800	-10 000
Forretningsførerhonorar		-287 580	-276 520	-294 000	-307 230
Konsulenthonorar		-29 103	-17 750	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 100 983	-1 074 930	-1 420 000	-1 344 000
Forsikringer		-567 171	-518 153	-569 968	-620 000
Kommunale avgifter	8	-870 330	0	0	-900 000
Ladekostnader EL-bil		-27 000	0	0	0
Energi/fyring	9	-669 986	-616 130	-170 000	-331 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 121 229	-1 032 877	-1 074 191	-1 289 531
Andre driftskostnader	10	-1 949 529	-1 147 963	-901 500	-1 532 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 119 418**	**-5 060 757**	**-4 903 459**	**-6 828 417**
DRIFTSRESULTAT		**393 127**	**863 216**	**1 353 412**	**985 225**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 390	7 813	50 000	61 000
Finanskostnader	12	-6 023	-9 561	0	-5 050
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**64 367**	**-1 748**	**50 000**	**55 950**
ÅRSRESULTAT		**457 494**	**861 468**	**1 403 412**	**1 041 175**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		457 494	861 468		

BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928797821, KLIENTNR. 2272

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	867 497	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**867 497**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		47 873	622 836
Forskuddsbetalte kostnader		315 652	264 935
Andre kortsiktige fordringer	14	24 413	0
Driftskonto OBOS-banken		1 978 957	2 233 714
SUM OMLØPSMIDLER		**2 366 895**	**3 121 485**
SUM EIENDELER		**3 234 392**	**3 121 485**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 723 924	1 266 430
SUM EGENKAPITAL		**1 723 924**	**1 266 430**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		552 667	221 031
Leverandørgjeld		414 024	413 325
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Energiavregning	16	543 707	1 199 366
Annen kortsiktig gjeld	17	70	21 332
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 510 468**	**1 855 054**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 234 392**	**3 121 485**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 19.03. 2026
Styret i Bråtejordet B7 Boligsameie

Erik Haugland	Trygve Ole Karlsen	Kari Johanne Reinset
Ole-Marius Bratlie	Thorkild Bretteville-Jensen	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Startkapital	81 135
Felleskostnader	1 939 056
Felleskostnader	3 005 280
Garasje	255 941
TV/Bredbånd Rekkehus	378 000
TV/Bredbånd Blokk	731 004
Fast gebyr vann/avløp/avfall	1 030 424
Felleskostnader 2024 fakturert i 2025	9 274
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 430 114**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Gjennomgang blokker	7 840
Renter av tilbakeholdt midler for fellesareal	73 591
Søppelgebyr	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**82 431**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 400**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 403
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 403**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-224 687
Drift/vedlikehold VVS	-99 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 201
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-14 438
Drift/vedlikehold heisanlegg	-246 317
Drift/vedlikehold brannsikring	-149 444
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 795
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-190 511
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-4 190
Reparasjon og vedlikehold annet	-11 526
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 100 983**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-334 261
Renovasjonsgebyr	-536 069
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-870 330**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-216 351
Varmesentralen	-4 963
Fjernvarme	-448 673
SUM ENERGI / FYRING	**-669 986**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-41 504
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 376
Håndverktøy	-12 678
Annet driftsmateriale	-24 725
Vaktmestertjenester	-236 250

Renhold ved firmaer	-334 705
Snørydding	-1 187 776
Gressklipping	-52 500
Andre driftskostnader	-22 454
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-194
Andre kontorkostnader	-4 031
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 425
Øreavrunding	-4
Velferdskostnader	-1 706
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 949 529**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	57 589
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 283
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 196
Andre renteinntekter	4 322
SUM FINANSINNTEKTER	**70 390**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-23
Renter og provisjon kassekreditt	-6 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 023**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladeanlegg elbil		
Tilgang 2025	882 200	
Avskrevet i år	-14 703	
		867 497
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**867 497**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader 2025 fakturert i 2026	24 413
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**24 413**

NOTE 15
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	IB	**Endring**	**UB**
Avd. Blokk	839 336	-94 419	744 917
Avd. Garasje	-49 245	-173 399	-222 644
Avd. Rekkehus	476 339	725 312	1 201 651
SUM EGENKAPITAL	1 266 430	457 494	**1 723 924**

Det er en internfordeling grunnet avdelingsregnskap, og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

NOTE 16
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger 2 halvår (a konto)	-2 109 087
SUM INNTEKTER	**-2 109 087**
KOSTNADER	
Administrasjon	90 241
Vann/avløp	503 300
Fjernvarme	971 840
SUM KOSTNADER	**1 565 381**
SUM ENERGIAVREGNING	**-543 706**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 06GIS-B0745-A64HD-EFLMI-2YXVB-2T6AB

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-03-25 09:48:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 06GI5-B0745-A64HD-EFLMI-2YXVB-2T6AB

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

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

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

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

BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Bråtejordet B7 Boligsameie

Styrets vurdering av året som har gått

Året som har gått har vært preget av et høyt aktivitetsnivå i styret. Sameiet er fortsatt i en fase hvor flere forhold etter byggeprosjektet må følges opp, samtidig som den daglige driften av et stort sameie krever jevnlig oppfølging.

Styret har brukt betydelig tid på oppfølging av tekniske installasjoner, reklamasjonssaker etter byggeprosjektet og dialog med leverandører. Samtidig har styret arbeidet aktivt med å redusere sameiets driftskostnader gjennom reforhandling av avtaler og etablering av nye samarbeidsavtaler.

Målet for styrets arbeid er å sikre en stabil og kostnadseffektiv drift av sameiet, samtidig som vi ivaretar et godt bomiljø for alle beboere.

Styret vil også benytte anledningen til å takke beboere som bidrar positivt i sameiet, blant annet gjennom deltakelse på dugnader og ved å melde fra om forhold som bør følges opp.

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Rolle	Navn	Adresse
Leder	Erik Haugland	Havnehagen 49
Styremedlem	Ole-Marius Bratlie	Havnehagen 32
Styremedlem	Thorkild Bretteville-Jensen	Havnehagen 40
Styremedlem	Kari Johanne Reinset	Havnehagen 58
Styremedlem	Trygve Ole Karlsen	Havnehagen 70

Styret kan kontaktes via Vibbo eller på e-post:
bratejordet-b7@styrerommet.no

BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE

Generelle opplysninger om Bråtejordet B7 Boligsameie

Bråtejordet B7 Boligsameie består av 185 seksjoner og ligger i Lillestrøm kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928797821.

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS og revisjon utføres av BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av året arbeidet med en rekke saker knyttet til drift, økonomi og oppfølging av tekniske installasjoner i sameiet.

En betydelig del av arbeidet gjelder fortsatt oppfølging av forhold etter byggeprosjektet, hvor styret må følge opp entreprenør og leverandører for å sikre at sameiet mottar det som er levert i henhold til avtaler og kontrakter. Gjennom året har det også gått mye tid til budsjettoppfølging og informasjonsdeling til seksjonseiere, som følge av at Lillestrøm kommune endret sin praksis rundt fakturering av kommunale avgifter.

Styret arbeider samtidig kontinuerlig med å redusere sameiets kostnader der dette er mulig uten at det går utover kvaliteten på tjenestene.

Energi og energikostnader

Energi utgjør en betydelig del av sameiets driftskostnader.

Styret har derfor arbeidet aktivt med å sikre mer stabile og forutsigbare energipriser for sameiet.

I løpet av året har sameiet inngått avtale om Norgespris på både strøm og fjernvarme. Avtalen gjelder også ladestrøm til elbillading i garasjeanlegget.

Formålet med avtalen er å redusere risikoen for store svingninger i energiprisene og samtidig gi sameiet mer forutsigbare kostnader over tid.

Forsikringsavtale

Styret har i løpet av året gjennomgått sameiets forsikringsavtale og innhentet tilbud fra alternative leverandører.

Etter en samlet vurdering har styret valgt å gå videre med tilbud fra Trygg Forsikring.

Den nye avtalen gir en beregnet besparelse på 64 828 kroner per år, noe som tilsvarer omtrent 350 kroner per boenhet per år.

Reduksjon av kostnader til drift og vedlikehold

Styret har også arbeidet aktivt med å redusere kostnader knyttet til drift og vedlikehold av sameiet.

For tjenester knyttet til vaktmestertjenester og gressklipping har sameiet inngått avtale med Bratlie Eiendomsservice. Gjennom denne avtalen er kostnadene for disse tjenestene redusert til omtrent halvparten av tidligere nivå.

Styret har også inngått avtale om filterbytte og rengjøring av felles ventilasjonsaggregater i blokkene samt avtrekk og varmevifter i garasjeanlegget. Denne avtalen er inngått med Haugland Teknikk og Service, og også her er kostnadsnivået redusert til omtrent halvparten av tidligere kostnader.

Det bemerkes at innehaverne av disse virksomhetene også sitter i styret.

I anskaffelsesprosessen ble det i tråd med korrekt praksis innhentet tilbud fra flere leverandører, og vedkommende styremedlem meldte seg inhabil, som medførte at vedkommende ikke var til stede og frasa seg stemmerett ved bestemmelsen. Beslutningen ble fattet basert på objektive kriterier, der økonomien i tilbudet fra medlemmene av styret var betydelig lavere enn konkurrentene og det forelå en forventing om at kvaliteten på tjenesten ville være bedre som følge av at utførende selv utgjør en del av sameiet.

For å sikre korrekt behandling av sakene og unngå habilitetskonflikter videre, er det etablert tydelige rutiner hvor vedkommende styremedlemmer ikke deltar i behandlingen av sakene som omhandler det aktuelle temaet, og bestilling av tjenester skjer gjennom andre styremedlemmer. Det er også opprettet tydelig rollebeskrivelser som beskriver hva som utføres av styremedlem og hva som er kjøpstjenester.

Oppfølging av tekniske installasjoner

Sameiet har flere tekniske installasjoner som krever jevnlig oppfølging.

Styret har blant annet arbeidet med oppfølging av energisentral og varmefordeling, ventilasjonssystemene i blokkene samt tekniske installasjoner i garasjeanlegget.

Reklamasjonssaker

Styret arbeider fortsatt med reklamasjonssaker mot entreprenør etter byggeprosjektet.

Dette gjelder blant annet tekniske forhold i byggene samt mangler i dokumentasjon. Slike saker krever ofte omfattende dialog mellom entreprenør, rådgivere og leverandører.

Bomiljø

Styret legger vekt på å bidra til et godt bomiljø i sameiet.

I løpet av året har styret organisert og gjennomført to dugnader og én julegrantenning.

Styret har, i tett samarbeid med Hagegruppen (en frivillig gruppe i sameiet som skal bidra til bedre bomiljø), sørget for å anskaffe et nytt sikkerhetsgjerde mellom lekeplassen og veien.

Styrets arbeid i tall

Styret mottar mange henvendelser fra beboere via Vibbo. Per i dag er det registrert over 3200 besvarte meldinger i systemet.

Oppfølging av drift, reklamasjonssaker og tekniske installasjoner medfører også omfattende e-postkommunikasjon. E-postsystemet som benyttes til styrearbeidet inneholder per i dag over 2500 mottatte e-poster og over 2000 sendte e-poster.

Styret gjennomfører også jevnlige befaringer av området for å kontrollere drift, tekniske installasjoner og vedlikehold.

Ladeanlegg og infrastruktur for elbillading

Styret har i løpet av året arbeidet med videre utvikling av ladeinfrastrukturen i garasjeanlegget.

Sameiet har overtatt og etablert egen infrastruktur for ladeanlegget. Dette innebærer at sameiet selv eier den tekniske infrastrukturen for lading, mens selve ladetjenesten leveres gjennom ladeoperatør.

Bakgrunnen for dette arbeidet har vært å redusere kostnadene for brukerne av ladeanlegget og samtidig sikre bedre kontroll over den tekniske løsningen i garasjeanlegget.

Gjennom etablering av egen infrastruktur har styret lagt til rette for en mer kostnadseffektiv løsning for lading av elbil, noe som bidrar til **betydelig lavere kostnader for brukerne av ladeanlegget sammenlignet med tidligere løsning**.

Styret vil også fremover følge opp utviklingen av ladeanlegget og sikre at løsningen fungerer godt for beboerne.

Arbeid fremover

Styret vil også i tiden fremover arbeide videre med oppfølging av tekniske installasjoner og reklamasjonssaker etter byggeprosjektet.

Videre vil styret fortsette arbeidet med å sikre en kostnadseffektiv drift av sameiet, herunder oppfølging av leverandøravtaler, energikostnader og tekniske anlegg.

Styret har oppsagt avtalen for måke- og strøtjenester, og vil i god tid før vinter-sesongen inngå en ny kontrakt for disse tjeneste. Årsaken er todelt, hvor den gjeldende avtalestrukturen både er svært byråkratisk, men muligens også kostnadsdrivende, i tillegg til at styret ønsker å sikre at leverandøravtalene til enhver tid innehar konkurransedyktige vilkår.

BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et korrekt bilde av sameiets økonomiske stilling.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet.

Med vennlig hilsen
Styret i Bråtejordet B7 Boligsameie

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00323-105
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
25.05.2023

78/1681 Bråtejordet B7, ferdigattest for nybygg boliger/rekkehus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	78 / 1681 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	4B ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	BRÅTEJORDET TOMTESELSKAP AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg boliger/rekkehus – Bråtejordet B7

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for nybygg boliger/rekkehus, Bråtejordet hovedfelt B7.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for nybygg boliger/rekkehus, Bråtejordet hovedfelt B7 mottatt 02.05.2023, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 03.05.2023.

Videre der vi tar til orientering ferdigattestens mottatte as built dokumentasjon, slik det er meddelt i søknadens følgebrev datert 02.05.2023, her punkt nummer 2.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tidligere gitte tillatelser.
Framlagt dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsene, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Pål Jørgen Engebretsen
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
BRÅTEJORDET TOMTESELSKAP AS

ambita

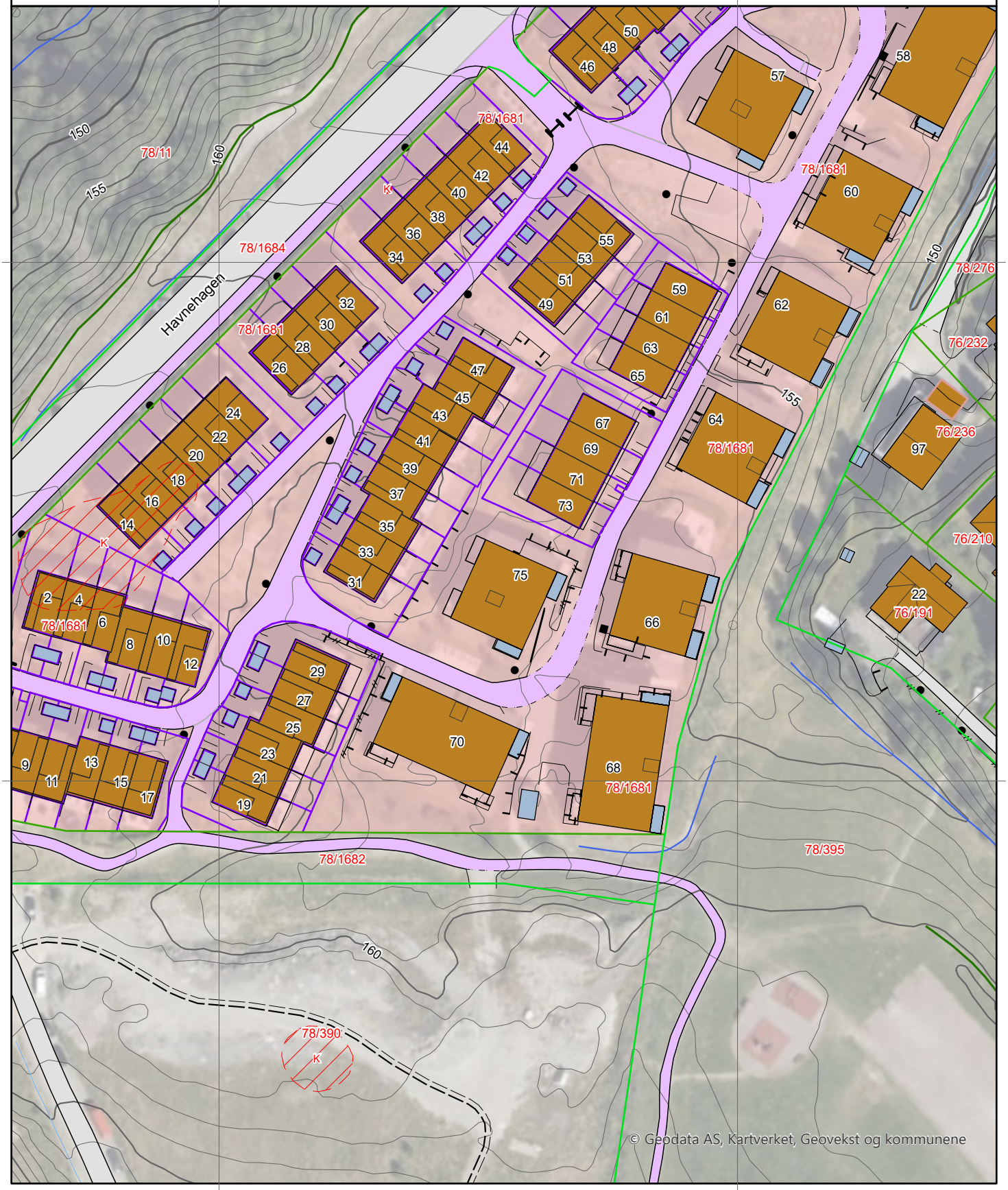
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/78/1681/0/175

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.9.2026



0 25 50 m

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

ambita

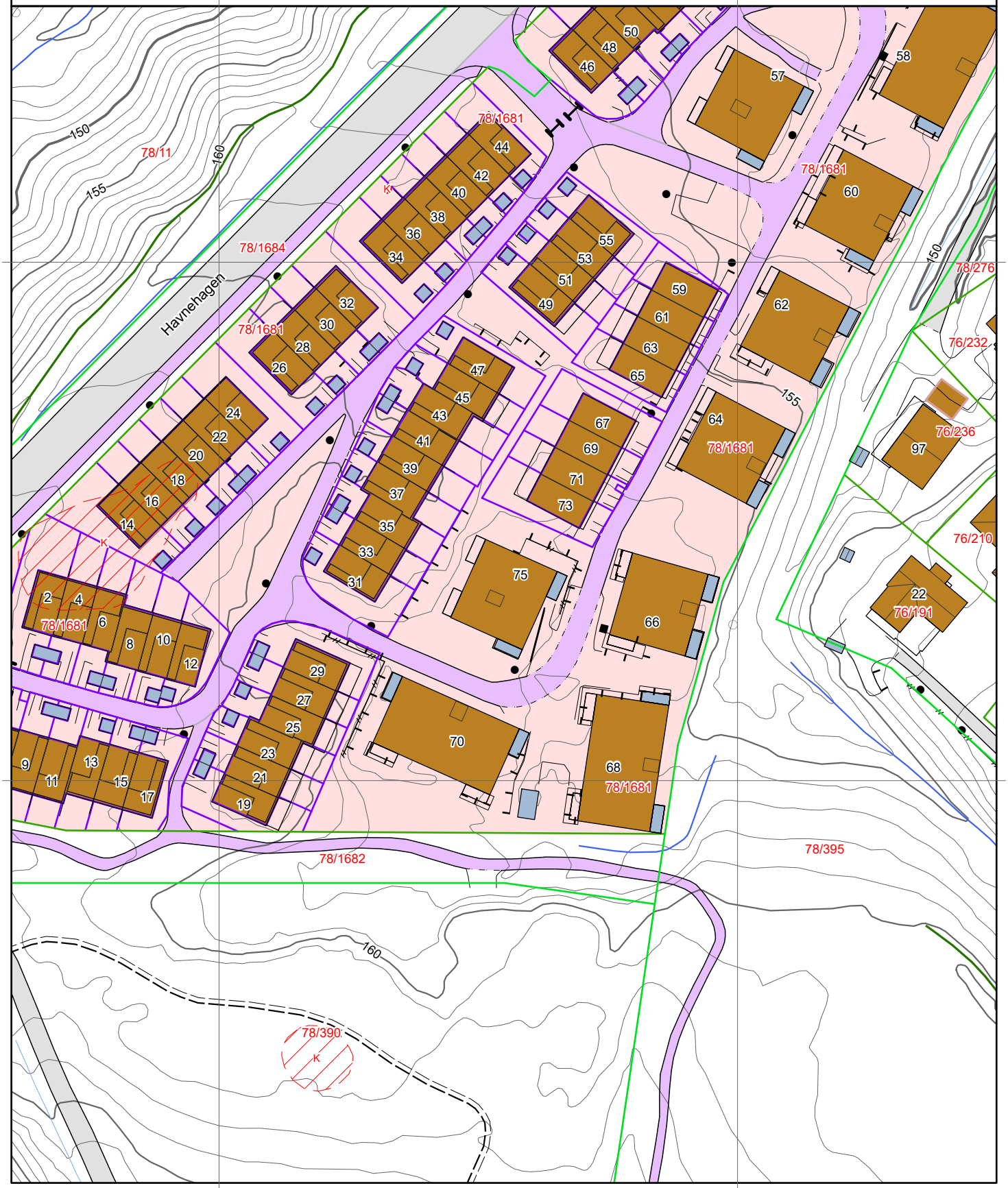
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/78/1681/0/175

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.9.2026



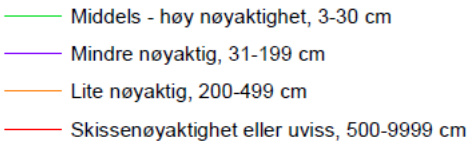
0 25 50 m

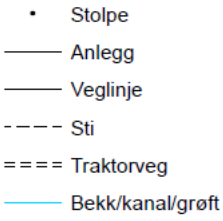
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

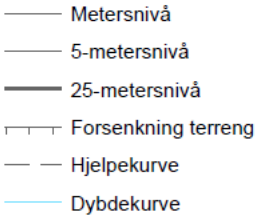


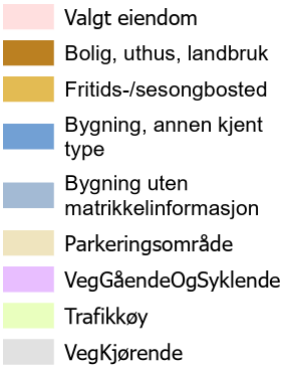
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 14.09.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	1681	Festenr.	0	Seksjonsnr.	175
Hovedadresse	Havnehagen 75								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**0.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skedsmo kommune

515

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelser for detaljert reguleringsplan for Bråtejordet - hovedfelt B5, B6 og B7 og friområdene F2.1 og F.2 2, F5 og F6.

Datert: 19.08.2013, revidert 28.04.14

Sist revidert 22.08.2018 **Revideringer i kursiv med understreking**

Arealformål

I. Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal/lekeareal

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg – o_V1 og o_V2
- Fortau
- Annen veggrunn

III. Grønnstruktur:
- Turveg
- Friområde - o_F2-1 og o_F2_2, o_F5 og o_F6
- Gatetun kombinert med grønnstruktur

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av boliger og tilhørende anlegg.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Krav til byggeområder

2.1.1 Utnyttelse

a) Ved søknad om tillatelse til tiltak for ett eller flere delfelt skal det redegjøres for samlet BYA for hvert hovedfelt. Se tillatt BYA i pkt 3.1.2. Ubenyttet BYA kan føres videre til øvrige hovedfeltet.
b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen.
c) Parkeringsanlegg under terreng tillates oppført sammenhengende mellom flere felt.

2.1.2 Etablering av sammenhengende gangforbindelse, B5 – B7

a) Der det i plankart er angitt en gangsti, gjennom hovedfeltene B5 – B7, skal det etableres en sammenhengende gangforbindelse for allmenn ferdsel. Stien skal være åpen for allmennheten og der det er hensiktsmessig etableres et sammenhengende belte av busker langs stien.
b) Gangstien skal være tilgjengelig for alle så langt det er hensiktsmessig mht stigningsforhold. For partier der tilgjengelighet for alle ikke lar seg gjennomføre, skal øvrige internveier kunne benyttes som alternativ forbindelse/krysningspunkt til gangstien.
c) I forbindelse med utarbeiding av utomhusplan kan plassering og bredde på gangstien tillates justert innenfor avsatt sone.

d) Plankart viser hvordan gangsti kan kobles til eksisterende turveg o_GT1 nord i B7. Endelig utforming av påkoblingspunkt skal defineres og beskrives ved søknad om tillatelse til tiltak for aktuelt område/etappe.

2.1.3 Estetikk og utomhusplan
Tiltakets virkning på omgivelsene skal visualiseres i nødvendig utstrekning. Visualiseringen kan skje ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser, evt. 3 D modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket vil bli i forhold til sine omgivelser.

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen kan utarbeides som en samlet plan for et hovedfelt eller som separate planer for ett eller flere av delfeltene innenfor et hovedfelt. Ved utarbeidelse av separate planer skal det fremkomme hvordan terrengforholdene i aktuelle delfelt forholder seg til hovedfeltet og hovedfeltets tilstøtende areal, med bl.a. annet hensyn til tilgjengelighet.

Utomhusplanen skal vise bebyggelse, adkomst, tilgjengelighet/atkomst for brannvesenet, støyskjerming (plassering og utforming), parkering på terreng, grøntanlegg, tun, flomveier på terreng og øvrig arealbruk med eksisterende, nytt terreng og vegetasjon.

2.1.4 Topografi
Ved detaljprosjektering av veier, gater, fortau, gatetun kombinert med grønnstruktur og uteoppholdsareal skal *gjeldende* TEK10 legges til grunn.

2.2 Miljøforhold/grunnforhold
2.2.1 Støy
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i Arealplanleggingen, *T-1442, tabell 3 og 4*, skal legges til grunn. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen. Grenseverdiene i *T-1442* kan fravikes dersom det er hjemlet i enhver tid gjeldende kommuneplan. Støyskjerm mot ny Bråtevei skal kun etableres i nødvendig utstrekning. Det skal tilstrebes en skjerming som blir variert i høyde og utforming. Plassering og utforming av støyskjerm skal vises i utomhusplan.

2.2.2 Støv
Luftinntak til bygninger skal ikke plasseres i områder der luftforurensingen overskrider de anbefalte grenseverdiene fra KLIF (Klima- og forurensningsdirektoratet).

2.2.3 Geotekniske grunnundersøkelser
Følgende geotekniske rapporter utarbeidet av Løvlien georåd skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering:
- Rapportnr.: 12-247 nr. 1 (felt B7)
- Rapportnr.: 12-247 nr. 2 (felt B5)
- Rapportnr.: 12-247 nr. 3 (felt B6)

2.2.4 Miljøtekniske undersøkelser
Notatet vurdering av deponi, datert Asplan viak 23.01.13, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

2.2.5 Overvann
Overvann skal håndteres lokalt med fordrøyningsanlegg eller andre tiltak som sikrer at avrenning fra området etter utbygging ikke overstiger avrenningen fra området før utbyggingen. Tilgrensende friområder innenfor områdereguleringsplanens avgrensning kan benyttes til håndtering av overvann.

2.2.6 Avfallshåndtering
Innenfor hvert hovedfelt skal det opparbeides felles avfallsanlegg i henhold til renovasjonsforskriftene for ett eller flere delfelt. Avfallsanleggene skal fortrinnsvis utformes med nedgravde avfallsbrønner og

lokaliseres i tilknytning til adkomstgatene og plassering skal vises på utomhusplanen. Avfallsanlegg etableres ved kjøreveg der det er mest hensiktsmessig. Fortau ved avfallsanleggene utformes for at renovasjonsbiler kan parkere og for å hindre ferdsel mellom renovasjonsbil og avfallspunkt når disse tømmes.

2.2.7 Energi
Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme med tilknytningsplikt for nybygg. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at tiltaket har energiløsninger som er bedre ut i fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

Teknisk infrastruktur slik som trafoer, El/teleskap og bygninger for varmesentral mv. tillates plassert innfor planområdet. Plassering av slike installasjoner skal vises på utomhusplanen.

2.3 Parkering

a) For lavblokk skal det avsettes *maksimum* 1,2 parkeringsplass *og minimum 2 sykkeloppstillingsplasser* pr. boenhet. Minimum *0,5* parkeringsplass skal være i anlegg under bebyggelsen eller under terreng, og maksimum 0,2 parkeringsplass på terreng.
b) For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes *maksimum* 1,5 parkeringsplass pr boenhet. Minimum *0,7* parkeringsplass skal være i anlegg under bebyggelse eller under terreng, og maksimum *0,3* parkeringsplass skal være på terreng.
c) For småhusbebyggelse skal det avsettes *maksimum* 2,0 biloppstillingsplasser pr bolig. Minimum 1 parkeringsplass skal være i anlegg under bebyggelse eller under terreng, og maksimum 1 parkeringsplass skal være på terreng.
d) Parkering på terreng skal inngå i beregningen av BYA med 18 m² for hver biloppstillingsplass som blir etablert.
e) Parkering helt eller delvis under terreng eller under bebyggelse skal ikke regnes med i utnyttelsen. Underjordisk parkering må tilrettelegges for god tilgjengelighet for brannvesenet (angrepsveier), vannforsyning og røykventilasjon.
f) Parkering på terreng skal ikke ligge i tilknytning til felles lekeplasser.
g) Detaljprosjektering kan danne grunnlag for justering av andelen parkeringsplasser over og under terreng/bebyggelse i samspill med boligtetthet og for å gi fleksible løsninger for hvert boligfelt. I slike tilfeller skal avvik fra overordnede krav beskrives og dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.4 Automatisk fredete kulturminner

Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et slikt kulturminne skal arbeidene straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2.ledd.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Hovedfelt B5, B6 og B7

3.1.1 Byggegrenser
a) Hovedfeltene skal bebygges med småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Boligbebyggelsen skal danne definerte tun.
b) Byggegrenser for hvert delfelt sammenfaller med formålsgrense dersom andre byggegrenser ikke er angitt på plankart
c) Innenfor hvert delfelt skal de enkelte husrekkers fasadeliv mot formålet *gatetun kombinert med grønnstruktur* forrykkes i forhold til hverandre. Forrykning av fasadeliv kan skje ved at en husrekke med flere sammenhengende boliger forrykkes i forhold til

den neste husrekken, eller ved at en husrekke, bestående av flere sammenhengende boliger, forrykkes internt mellom boligene og da innenfor samme husrekke. Forrykningen skal være på mellom 0,5 og 3,0 meter og skje i et slikt omfang at det skapes romlig variasjon i hvert delfelt.

3.1.2 Tillatt utnyttelse

a) Innenfor hvert av hovedfeltene B5, B6 og B7 tillates en BYA som angitt i §3.1.2. c).
b) Ved søknad om tillatelse til tiltak i ett eller flere delfelt skal det redegjøres for hvor mye av samlet BYA som benyttes. Ubenyttet BYA for ett hovedfelt kan føres videre til øvrige hovedfelt.
c) Tillatt BYA m^2 pr hovedfelt:
    - Innenfor hovedfelt B5 som har et areal på: 25 950 m², tillates en BYA på inntil 9 100m^2
    - Innenfor hovedfelt B6 som har et areal på: 21 300 m², tillates en BYA på inntil 7 450 m^2
    - Innenfor hovedfelt B7 som har et areal på: 26 800 m², tillates en BYA på inntil 9 400 m².

3.1.3 Krav til byggehøyder, variasjon i gesims- og mønehøyder

a) Minimum 50 % av bebyggelsen innenfor hvert hovedfelt skal ikke ha gesimshøyde høyere enn 7,0 meter og mønehøyde høyere enn 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. *Dersom småhusbebyggelsen har flate tak, regnes gesims på takoppbygg inntil 30 m² som møne.*
b) Maksimum 50 % *øvvrig* bebyggelsen innenfor hvert hovedfelt kan ha gesimshøyde 10,0 meter og mønehøyde inntil *13,5* meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
c) Dersom bygninger har pulttak regnes øverste gesims som møne.
d) Bebyggelsen skal primært ikke være høyere enn tre boligetasjer. *I delfelt B6-1b; B7-6; B7-7 og B7-8b tillates fire boligetasjer.*
e) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det tilstrebes at avstanden mellom bebyggelsen i to delfelt som er adskilt av *kombinert formål; gatetun kombinert med grøntstruktur*, er tilstrekkelig til å sikre tilfredsstillende utekvaliteter, adkomstforhold, private uteareal og solforhold.
f) *Det tillates at trapp- og heisekonstruksjoner bygges opptil 1,5 m over maks mønehøyde. Trapp- og heisekonstruksjoner skal ikke være større i areal enn 30% av bygningens BYA*
g) *Ved flate tak med takterrasser, får transparent rekkverk monteres utover tillatte gesimshøyder.*

3.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

3.2.1 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

a) Småhusbebyggelse har krav til minst 80 m² uteoppholdsareal (MUA), og leiligheter minst 60 m², i henhold til kommuneplanens arealdel. MUA inkluderer private hager, felles uteoppholdsareal i byggefelter og gatetun samt felles leke- og oppholdsareal.
b) Private takterrasser for småhusbebyggelsen kan regnes som del av MUA med inntil 15 m^2 per boenhet, og balkonger med inntil 10 m^2 per boenhet.
c) Takterrasser for leilighetsbebyggelsen kan regnes som del av MUA dersom de er opparbeidet som uteoppholdsareal. Balkonger kan medregnes med inntil 10 m^2 per boenhet

3.2.2 Felles uteoppholdsareal (1600), (L 1 - L14)

a) *I henhold til kommuneplanens arealdel er det krav til minst 25 m² per bolig avsatt til felles leke- og oppholdsareal. Arealet skal sikres innenfor formålene lek og gatetun.*
b) I felt L2, L4, L5, *L9, L10, L13 og L14* skal det etableres lekeplasser. Utforming av lekeplasser dokumenteres i utomhusplan.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg (2011)
Det skal etableres offentlige adkomstveger (o_V2) og adkomstgate (o_V1) med fortau innenfor hvert hovedfelt, fra hovedatkomst (Ny Bråtevei) til felles private adkomster og parkeringsplasser/anlegg.

a) Adkomstgate o_V1 skal være atkomst for Felt B5.
b) Adkomstveg o_V2 skal være felles adkomst for felt B6 og B7.
c) Vegene/gatene skal opparbeides i henhold til kommunens gjeldende veg-/gatenorm.
d) Krav til frisikt ved avkjørslene fra ny Bråtevei er vist på plankartet.

4.2 Fortau (2012)
Det skal etableres offentlige adkomstveger/-gater med fortau innenfor hvert hovedfelt, fra hovedatkomst (Ny Bråtevei) til felles private adkomster og parkeringsplasser/anlegg.

Fortau utarbeides ihht. kommunens gjeldende veg-/gatenorm.

4.3 Felles privat adkomst
V3 og V4 er felles private adkomster som skal opparbeides ihht kommunens gjeldende veg-/gatenorm med unntak av krav til byggegrenser. Byggegrenser er angitt særskilt på plankartet.

4.4 Annen veggrunn (2019)
Annen veggrunn skal opparbeides ihht kommunens gjeldende veg-/gatenorm *og slik at inngrep i ravinen minimeres.*

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Friområder
5.1.1 Friområde F 2.1 og F 2.2
Området er et offentlig friområde og kan benyttes som park/friområde/rekreasjon/ opphold/lek.

a) Det skal utarbeides en utomhusplan (i henhold til §2.1.3) for opparbeiding av friområdet, herunder etablering av akebakke i området. Det skal legges til rette for at både ny bebyggelse på Bråtejordet, og eldre bebyggelse rundt Bråtejordet, kan benytte friområdet.
b) Kvartalslekeplass for hovedfelt B5, B6 og B7 tillates etablert innenfor området F2.1.
c) Innenfor området tillates etablering av gangstier, og det skal som minimum opparbeides en gangsti mellom B5 og B6 gjennom området.
d) Friområdene kan tilføres matjord fra byggefeltene.

5.1.2 Friområde F 5
F5 skal ferdigstilles og fungere som en tverrforbindelse mellom nye boliger i vest og

eksisterende boligfelter i øst, over Ny Bråtevei frem til skole/barnehage/friområde i vest. Tverrforbindelsen skal være åpen for allmenheten.

a) F5 er felles friområde for B4 og B5.
b) I F5 skal det opprettes kvartalslek for B5. F5 kan også benyttes som kvartalslek for B4.
c) Det skal innenfor området F5 opparbeides gangsti mellom B4 og B5 som vist i plankartet, j.fr § 2.2.2.
d) Friområdet kan tilføres matjord fra byggefeltene.
e) Sørvest i F5 skal det opparbeides en sluse/åpning gjennom støygjerde som illustrert på plankart. Endelig utforming av sluse /åpning skal fremgå ved søknad om tillatelse til tiltak.

5.1.3 Friområde F6

F6 kan fungere som en forbindelse mellom nye boliger og eksisterende boligfelter i øst, og vestover – over ny Bråtevei frem til friområdene/utmarken i vest. Forbindelsen skal derfor ikke sperres for allmenn ferdsel.

a) F6 er felles friområde for B6 og B7.
b) Det skal innenfor området F6 opparbeides gangsti j.fr § 2.2.2. mellom B6 og B7 som vist i plankartet. Stien skal vises på godkjent utomhusplan jfr. §§2.1.2 og 6.1 b)
c) Friområdet kan tilføres matjord fra byggefeltene.

5.2 Gatetun kombinert med grønnstruktur

a) Formålet skal fungere som et kombinert areal for adkomst til boligene og opphold for beboere med en glidende overgang mellom boliger, grøntareal og gangveger, samt flomveger ved ekstremnedbør.
b) Det tillates etablering av lekeapparater, benker, variert beplanting og møteplasser for beboerne innenfor formålet uten at det er til hinder for adkomst og gangveger.
c) Innenfor formålet skal det opparbeides gang – og adkomstveger. Bredden kan variere, men skal som minimum opparbeides med 3 meters bredde og med kjøresterkt dekke. Gangvegene skal ligge minimum 1 meter fra formålsgrenser for boligbebyggelse.
d) Gangvegene skal være tilgjengelig for alle så langt det er hensiktsmessig mht stigningsforhold og gode helhetlige løsninger.
e) Gangvegene skal ikke benyttes til ordinær bil- og persontransport, men kun til utryknings, drifts – og vedlikeholds kjøretøy samt nødvendig person- og varetransport.
f) Sonen skal etableres som gatetun/gangveger og skal ha gatebelysning.
g) Sonen skal ha god fremkommelighet uten gjerder eller andre hindre. Ved innkjørsel fra offentlige adkomstveier skal bom eller lignende etableres for å hindre daglig trafikk av motoriserte kjøretøy.
h) Innenfor formålene uteoppholdsareal/lekeareal og gatetun kombinert med grønnstruktur, avsettes fellesareal til lek – og opphold på minimum 25 m² pr boenhet.

   Formålene uteoppholdsareal/lekeareal og gatetun kombinert med grønnstruktur inngår i beregninger for uteoppholdsareal. Ved beregning av uteoppholdsarealer skal det fra formålet *gatetun kombinert med grønnstruktur* trekkes fra et areal tilsvarende gangveienes lenge multiplisert med minimumsbredden på gangveier, som er 3 meter.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse kan gis, skal følgende foreligge:

a) Fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser, evt. 3D-modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket vil bli i forhold til sine omgivelser jf. § 2.1.3.

b) Godkjent utomhusplan jf. § 2.1.3.
c) Dealjplaner for offentlig vei, godkjent av Skedsmo kommune og Statens vegvesen.
d) Gdkjent byggeplan for vann, spillvann og overvann for det aktuelle delfelt.
e) Pan for forvaltning av matjorda som ikke anvendes som vekstjord i byggeområdene.

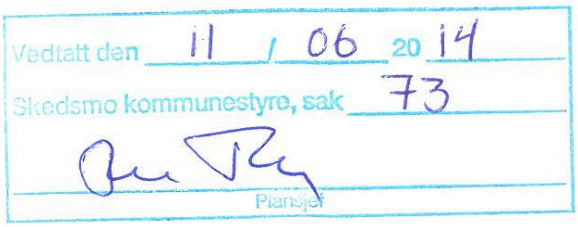
6.2 Før første igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende foreligge:
a) Plan for ivaretakelse av tilstrekkelig slokkevannsmengde og slokkevannsuttak.
b) Byggeplaner for offentlig vei, godkjent av Skedsmo kommune og Statens vegvesen.

6.3 Før første brukstillatelse gis til:
a) Boliger i felt B5, B6 og B7, skal F2.1 og F2.2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
b) Boliger i felt B5, B6 og B7, skal det foreligge brukstillatelse for skolen.
c) Boliger i felt B5, skal felt F5 være ferdig opparbeidet.
d) Delfelt med boliger tilgrensende F,6 skal F6 tilhørende de relevante boligene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
e) *Boliger i felt B5, B6 og B7, skal det være etablert adkomstveger til de relevante boligene. Adkomstveier skal etableres innenfor feltene o_V1 og o_V2, og V3 -V4. I tillegg skal det etableres* gatetun kombinert med grønnstruktur, infrastruktur, parkering, felles lek og uteoppholdsarealer *tilhørende de relevante boligene*, jfr. godkjente planer for hvert enkelt delfelt.
f) Aktuell bebyggelse skal nødvendig støyskjermingstiltak som følge av beregninger og planer av § 2.2.1 være opparbeidet.
g) Boliger i området skal frisiktsoner opparbeides og utformes i henhold til Statens vegvesens gjeldende regelverk.
h) Hvert delfelt, skal ledningsanlegg være ferdigstilt og godkjent.
i) Hvert delfelt, skal anlegg for VA, grøntdrag med flomveier og fysisk sikring mot avrenning av overvann/drensvann til eksisterende bebyggelse nedenfor planområdet, være anlagt og godkjent.

Midlertidige inngrep
I forbindelse med etablering av infrastruktur, atkomst til byggeområder, lagring, rigg og massehåndtering mv tillates det midlertidige inngrep i F2.1 gjennom bygge- og anleggsperioden til det enkelte hovedfelt. Ved søknad om tillatelse til tiltak som krever midlertidig inngrep i F2.1, skal det redegjøres for omfang av inngrep og det skal utarbeides en plan som viser hvordan området skal settes tilbake i stand. Planen skal godkjennes av kommunen. Tilsvarende gjelder det samme der det tilføres matjord fra byggefeltene etter at F2.1 er ferdigstilt.

Felles kvartalslek
For boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter anlegges i tilhørende friområde, o_F5, o_F2.1, o_F2.2 eller o_F6 kvartalslekeplass på minst 1,5 da pr. 150 boenhet.

Vedtak i kommunestyret 11.06.2014, sak 73.



Reviderte bestemmelser etter vedtak i HUT 19.09.2018 sak18/77.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 14.09.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	1681	Festenr.	0	Seksjonsnr.	175
Hovedadresse	Havnehagen 75								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.