



Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Løkenåsen Panorama Boligsameie

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 12.05.2025, kl 17:00

Sted: Kringen, Kringenveien 1, 1900 Fetsund



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Løkenåsen Panorama Boligsameie mandag 12.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Løkenåsen Panorama Boligsameie

Mandag 12.05.2025, kl 17:00
Kringen, Kringenveien 1, 1900 Fetsund

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Løkenåsen Panorama Boligsameie

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Styreleder honoreres iht. signert kontrakt vedtatt på fjorårets årsmøte; 60.000,-

Resterende fordeles internt mellom øvrige styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 95.000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra Margret Sigurdardottir

Vi ønsker også å sende en søknad til årsmøte om å montere tilsvarende glassgjerde på terrassen vår i leilighet 103 i blokk 2 slik at den får samme utseende som leilighet 104 i blokk 1 og flukter med glassrekkverkene som er på balkongene til blokkene.

Styrets innstilling: Styret mottok saken til behandling høsten 2024 og har behandlet saken i styremøte 20. august 2024:

Vedtak: Søknad om glassgjerde på markterrasse for Leilighet 21 (H0103), Trevaligia 2 avslås.

Styret har grundig vurdert søknaden om inngjerding av markterrassen til leilighet 21 (H0103) og har kommet til følgende vedtak med henvisning til vedtektenes § 3-3:
"Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser/

solavskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, foliering av rekkverk, markiser, innglassing av balkonger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående vedtak i sameiet og/ eller styret"

Styret avslår søknaden om inngjerding av markterrassen for leilighet 21 (H0103), med følgende begrunnelse:

Området som ønskes inngjerdet vil endre byggets estetiske uttrykk. Det må i så tilfelle søkes på vegne av alle seksjoner i 1.etg for å få et helhetlig inntrykk på bygget.(Jf. §3-3 i vedtektene). Det må også benyttes samme leverandør, høyde, glassflater og rekkverk som i øvrige etasjer. Sidevegger, screens og markiser som er godkjent i sameiet kan settes opp. (se vedlegg).

Glassgjerdet utenfor leilighet 104 er uten sammenlikning da denne er plassert over bakkehøyde på to meter.

Alternativ:

Styret har godkjent levegg i leilighet H0101, Trevaligia 2. Dette vil også godkjennes i leilighet H0103, hvis det søkes om.

Hvis dette er ønskelig må denne bygges lik skilleveggene mellom terrassene og beises i samme farge. Det må være samme materialvalg, høyde og utforming. En slik type levegg er allerede tegnet av byggets arkitekt og vil ikke bryte med byggets estetikk og utseende. Leveggen vil også løse problematikk med innsyn og vind.

Styret understreker at avslag er gitt på grunnlag av de spesifikke forholdene knyttet til Leilighet 21 (H0103) og ikke setter en presedens for automatisk avslag/godkjennelse av lignende tiltak i sameiet. Hver søknad vil bli vurdert individuelt basert på sin egenart, beliggenhet og påvirkning på omgivelsene.

Dato for vedtak: 20. august 2024. (Enstemmig)

4.2 Forslag fra Åge Fossli

Setter pris på om det kan diskuteres bruken/lagring av sykler i sykkelstativ. Det har ikke i vinter vært muligheter for å benytte sykkelstativ da dette brukes som lagerplass. Det samme gjelder på sommeren. Det står sykler, sparkesykler og sykkelvogner som ikke er i bruk overhode siste året, noe som viser at store deler av stativene brukes kun som lager.

Styrets innstilling: Styret foreslår at det inntas en regel for bruk og lagring av sykler i sykkelstativene. Dette kan feks inntas under husordensreglene som et nytt punkt under §7:

"Retningslinjer for bruk av sykkelstativ:

Det skal være "aktive" sykler som skal stå der. Sykler til oppbevaring må stå i den enkeltes bod. Styret vil årlig gjøre en opprydding i sykkelstativene og fjerne alle sykler som blir hensatt"

"Det er strengt forbudt med lading av el-sykler/sparkesykler i sameiets fellesområder, herunder garasje og bodområder. Batterier må lades under oppsyn i leilighetene."

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Bent Olav Ekeli

Wenche Sveen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Per Sørensen

Forslag til vedtak: Tobias Rosenberg-Hansen har meldt seg til styreverv.

Han bor i bygg 2.

Det foreslås at det velges 1 styremedlem fra blokk 1 og ett styremedlem fra blokk 2.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Arild Bye

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomitéen består av Gerd Vivian Bråten Katralen og Knut Henry Katrale

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 01.05.2025

Styret i Løkenåsen Panorama Boligsameie

Styreleder, Daniel Rosenberg

Styremedlem, Per Sørensen

Styremedlem, Wenche Sveen

Styremedlem, Bent Olav Ekeli

Varamedlem, Arild Bye

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Løkenåsen Panorama Boligsameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Daniel Rosenberg
Styremedlem, Per Sørensen
Styremedlem, Wenche Sveen
Styremedlem, Bent Olav Ekeli
Varamedlem, Arild Bye

Styret kan kontaktes på Epost styret_panorama@hotmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Løkenåsen Panorama Boligsameie

Løkenåsen Panorama Boligsameie er registrert i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 926100327. Bygningene er lokalisert i Lillestrøm kommune og har 35 boligenheter og 1 garasjeseksjon.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Løkenåsen Panorama Boligsameie har engasjert Oslo og Viken Eiendomsdrift som ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, renhold, løpende vedlikehold. (Vaktmestertjenester)

Fra November 2024 overtok Maskinentreprenør Sondre Bye avtalen om snømåking.

Bredbånd, kabel-tv

Løkenåsen Panorama Boligsameie har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og portåpner til garasjen er systemnøkler og må bestilles via styret.

Postkassenøkkel kan den enkelte seksjonseier selv kopiere/file hos låsesmed.

Endringer av navn på ringeklokke meldes til styret.

Postkasser

Det skal til enhver tid være helhetlig skilting av postkasser.

(Skilt kan bestilles på Posten.no : Postkasseskilt fra Skilthandelen NB! Kun et forslag, bestill gjerne andre steder hvis du foretrekker det)

Skilt med hvit bakgrunn og sort tekst skal benyttes, slik at alle blir like.

Alle andre lapper vil bli fjernet.

Viktig at seksjonseiere informerer sine leietakere!

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Sameiet har avtale om pålagt kontroll av brannvarslingsanlegget.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Løkenåsen Panorama Boligsameie, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)

Brann- og eksplosjonsvernloven

Forurensningsloven

Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Styret sørger for årlig oppfølging av lovpålagte krav iht forskriften.

Det blir gjennomført periodisk kontroll av brannvarslingsanlegget og nødlysanlegget. Det ble også i år avdekket noen småfeil og mangler på nødlysanlegget som ble utbedret av utbygger/entreprenør.

Forsikring

Eiendommen Løkenåsen Panorama Boligsameie er forsikret i IF og har SP3182514.4.2

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade skal meldes til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Styrets arbeid i 2024

Skifte av filter i ventilasjonsanlegget

Filterskifte utføres iht sameiets serviceavtale med Bryn Byggklima AS. Skifte av filter ble utført Mandag 29 januar, Tirsdag 30 januar og Torsdag 1 februar i tidsrommet 08:30 - 16:00.

Tekniker skifter filter for de som ønsker, men det er også mulig å skifte filter selv.

Avfallsproblemer

Som de fleste har observert har det flere ganger i løpet av året vært problemer med avfallshåndteringen.

ROAF har tidvis ved store mengder snø hatt problemer med kjøring. Det har også hendt at det har vært biler parkert foran containerne slik at de ikke har blitt tømt.

INGEN MÅ SETTE AVFALL UTENFOR CONTAINERE!

Vent med å kaste avfall til containere er tømt!

Våre containere er idag en midlertidig løsning. Vi gleder oss til vi får nedgravde avfallsbeholdere på plass når Horisont-prosjektet ferdigstilles.

Feil på dørcalling

Vi har dessverre også i år opplevd feil på callinganlegget.

Vi har bestilt service på anlegget. (reklamasjon).

Det har vært en softwarefeil som dessverre har forårsaket problem med oppdatering av ringeklokke-navn.

Snømåking og strøing

Det var til tider svært sen responstid fra vår leverandør av snømåketjenester i januar/februar.

Dette skyldes dels veldig vanskelige værforhold på Østlandet nå på starten av året, men styret mener også det har vært gjennomgående uakseptabel lang utrykningstid ved normale snøfall/værforhold.

Styret tilkalte en lokal snømåker i en del tilfeller som har vært raskt på stedet i løpet av vinteren 2024.

Styret besluttet å si opp vår tidligere avtale om snømåketjenester og inngå ny avtale fra november 2024 med Maskinentreprenør Sondre Bye.

Vaktmesteravtale

Styret følger løpende med på våre driftsavtaler. Vi har i 2024 vært middels fornøyd med vaktmesteravtalen, de gjør mye bra, men det har også vært dels dårlig oppfølging av bla gressklipping i sommer og snømåking.

Vi er et nytt sameie og har allerede skiftet vaktmesterleverandør en gang, så vi ønsker i det lengste å forsøke "oppdra" de vi nå benytter, såfremt avtalte oppgaver blir utført på en tilfredsstillende måte og til fornuftig pris.

Vår tidligere vaktmester har nå gått av med pensjon og vi har fått ny vaktmester og kontaktperson.

Det er dessverre ikke slik at vi kan være med vaktmester hver gang de skal utføre sine oppgaver for å se at de gjør jobben sin, så vi setter pris på tilbakemeldinger fra alle beboere hvis de ser gjentatte avvik. Avtalen om snømåking ble avsluttet og ny avtale ble inngått i november 2024. (se forrige punkt).

Forretningsfører

Bori var sameiets forretningsfører frem til 01.mars 2024. De har hatt store problemer med sine leveranser, som også førte til at sameiet havnet i en situasjon hvor vi slet med likviditeten før sommeren (pga manglende innkreving av felleskostnader).

Styret vurderte derfor et skifte av forretningsfører og innhentet tilbud fra ulike aktører. Da alle tilbudene lå på bordet gjorde styret en nøye vurdering i forhold til leveranse og pris. Valget falt på OBF som sameiets nye forretningsfører.

De overtok 1.mars 2024.

Styret opplevde overgangen som sømløs og uten store problemer.

Utbygging av Horisontprosjektet

Styret har opprettet en god dialog med Eiendomsgruppen ang utbygging av Horisont-prosjektet. Vi har jevnlig kontakt og har også hatt flere møter i året som har gått for å sikre at Løkenåsen Panorama sine interesser blir ivaretatt.

Vi har løpende dialog med utbygger av Horisont-prosjektet og de har bekreftet at de vil reparere alle skader som er påført gressplen, asfaltering og annet.

Vi inviterte utbygger Eiendomsgruppen AS til årsmøtet 25.april, der de informerte om;

- endringer som er nabovarslet
- parkeringsstruktur (evt. muligheter for å leie p-plasser)
- anleggstrafikk
- ivaretagelse av gjesteparkeringen

Skillevegger, screens, markiser

Sameiet har vedtatt en plan for sameiets skillevegger/screens etc.

Det er fortsatt endel seksjonseiere som har ulovlige skillevegger/levegger og

installasjoner montert på sine balkonger/terrasser som må fjernes. Styret følger opp disse. Vi minner om sameiets vedtekter §3-1 (5) Seksjonseier kan ikke sette opp levegg/vindskjerm/innsynsskjerm på terrasser/balkonger uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

Brannalarm

Vår brannalarm er direktekoblet mot NRBR. (Nedre Romerike Brannvesen) Det betyr at dersom brannalarm går i bygget går melding direkte til NRBR. Dersom det er falsk/unødvendig alarm og at man ikke har klart å stoppe denne i leiligheten før den går i hele bygget blir eier av den leiligheten som har utløst alarmen belastet kostnaden i forbindelse med utrykning.

Man kan ringe å avmelde en unødig alarm på telefon 64 91 31 00 men da må man gjøre dette omgående slik at de ikke starter utrykning.

Pris til NRBR for unødig utrykning er kr 5234 eks mva/kr 6543 inkl mva.

Det har vært tre falske utrykninger i 2024.

Utleie av sameiets garasjeplass

Som opplyst på årsmøtet ifjor har styret fått overdratt to garasjeplasser vederlagsfritt fra utbygger som kan leies ut. Dette kommer godt med som ekstra inntekt til sameiet.

Plassene vil leies ut fra 01.01.25 på årlig basis.

Plassene tilgjengeliggjøres når nåværende avtale utløper og skal måles opp og markeres før de er klar til utleie.

Pga. en skråstilt vegg er det kun mulig å parkere 1 bil på plassen. Det vil også være plass til 2 motorsykler. Det blir derfor mulig å leie;

1 x bilplass; 1500,- pr mnd.

2 x MC oppstillingsplass; 700,- pr mnd. pr. plass

Utleie vil gå fra år til år og fordeles etter loddtrekning hvis det er flere søkere som ønsker plass.

Hvis man har hatt plassen 1 år, vil man få karantene før man kan søke på nytt, alt ettersom hvor mange som melder sin interesse.

El-bil ladere og ny leverandør

Høsten 2024 fikk vi overraskende nok beskjed om at MER sier opp avtalen med sameiet; Sameiet har avtale med MER om leveranse av el-billading. (avregning og drift av infrastrukturen).

MER har besluttet å avvike leveransene til borettslag og sameier, og har sagt opp driftsavtalen med oss. Innen 1. desember 2024 måtte vi derfor finne en ny driftsoperatør til vårt ladeanlegg.

Ny avtale ble inngått med Wattif.

Det ble dessverre ikke den beste opplevelsen for de som skulle installere ny lader. Det har tatt mange måneder med ventetid i påvente av at Wattif skulle få på plass sine montører.

Styret har sendt over 30 purringer og henvendelser for å få fortgang i prosessen og truet til slutt med å si opp avtalen for å få respons.

Laderne ble først ferdig installert i januar 2025. Vi ble lovet en lavere pris for installasjon av ladere enn det som har blitt levert. Styret jobber fortsatt med denne saken i 2025.

Håper ellers alle er fornøyd med tjenesten ellers.

Det leveres nå strøm til spotpris via el-bil laderne, så her kan det være lurt å følge med på strømprisen igjennom døgnet for billigst lading.

Parkeringsplasser og garasjeplasser

Styret har registrert at det dessverre ble en økning av feilparkeringer på gjesteparkeringen. Biler parkeres utenfor oppmerkede plasser som forårsaker at veien blir sperret samt en fare for at utrykningskjøretøy ikke kan komme frem og at søppel ikke blir tømt. Det samme gjelder snømåking, biler blir stående over veldig lang tid som gjør at de snør inne.

Det er også mange av våre naboer som benytter vår parkeringsplass, spesielt i helgene. Vi får også jevnlig meldinger om at det parkeres feilparkeres på plassene inne i garasjen, noe som er overraskende, da alle vet at det kun er 1 plass til hver leilighet.

Styret har brukt veldig mye tid på å finne løsninger på problemet med gjesteparkering samt spore opp eiere av feilparkerte biler.

Vi håper bedring når Horisont-garasjen åpner.

Informasjonsskriv fra styret

Styret sender ut informasjonsskriv til samtlige seksjonseiere om hvilke saker vi til enhver tid jobber med. Vi ønsker åpenhet og en god informasjonsflyt. Det er viktig at alle leser disse skriven og informerer leietakere om relevant informasjon. Vi håper alle setter pris på informasjonen som sendes ut.

Ved spørsmål ta kontakt med styret på epost: styret_panorama@hotmail.com

Andre saker styret har behandlet

Innkjøp av utlånstraller, behandling av diverse naboklager, støyklager fra nabotomten, klage på hund/husdyr, vannlekkasje fra takluker, håndtering av utlån av garasjeplasser fra utbygger, problemer og service på garasjeporten,

Budsjett og kostnadsutvikling

Det har ikke vært noen ekstraordinære kostnader i 2024. Resultatet er tilnærmet lik budsjettet og vi endte på et overskudd; 99 035,- som tillegges sameiets egenkapital. Det er tilfredsstillende økonomi i sameiet. Avvik i forhold til budsjettet resultat skyldes i hovedsak avregning av kommunale avgifter for 2023 som ble utgiftsført i 2024.

Styret har satt opp budsjett for 2025.

Vi har satt opp et budsjett som gjør at vi øker de generelle felleskostnadene med (KPI) 3% fra 01.01.25.

Det ble vedtatt en økning av TV/Bredbåndkostnad iht. prisregulering fra Telia på 3%.

Det er høyst nødvendig for imøtekomme generell prisøkning (KPI).

Som tidligere informert har sameiet hatt likviditetsproblemer. Styret har jobbet for å få på plass en fornuftig økonomi i sameiet og vi er på vei til et nivå som kan anses som akseptabelt. Vi følger økonomien tett og forhandler avtaler løpende.

Vi gjør løpende vurdering på felleskostnadsnivået.

Etter økning av felleskostnader vil dette gi et budsjettet driftsresultat på 68.000,-

Styret følger økonomien i sameiet tett. Styret tilstreber en sunn økonomi i sameiet. Vi gjør også det vi kan for å reforhandle avtaler med våre leverandører slik at vi kan holde kostnadene nede.

Styremøter

Styret holder kontakt ukentlig på telefon og mail. Vi gjennomfører jevnlig styremøter digitalt og fysiske møter. Det henvises til styrets infoskriv for saker som har vært behandlet i løpet av året.

05.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Løkenåsen Panorama Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.05.2025

ÅRSREGNSKAP 2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 924 460	1 847 210	1 913 172	1 971 471
Sum		1 924 460	1 847 210	1 913 172	1 971 471
Andre inntekter		0	0	0	18 000
Sum andre inntekter		0	0	0	18 000
Sum		1 924 460	1 847 210	1 913 172	1 989 471
Forretningsførsel og revisjon	2	64 135	62 351	56 000	57 700
Lønn og honorar	3	102 690	68 460	102 600	107 690
Vedlikehold	4	41 428	181 585	230 000	20 000
Eksterne tjenester	5	453 670	280 882	278 000	490 000
Kabel-tv og bredbånd		169 540	161 532	164 000	169 000
Forsikring		132 650	114 252	120 000	139 000
Kommunale avgifter		387 542	253 076	260 000	360 000
Brensel og strøm		463 777	652 704	504 080	550 000
Andre driftsutgifter	6	16 108	44 111	47 869	27 500
Sum		1 831 540	1 818 953	1 762 549	1 920 890
Driftsresultat før individuell innbetaling		92 920	28 257	150 623	68 581
Driftsresultat etter individuell innbetaling		92 920	28 257	150 623	68 581
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	6 280	0	0	0
Rentekostnad	8	166	0	0	0
Andre finansposter	9	0	-968	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		6 115	968	0	0
Årsresultat	10	99 035	29 225	150 623	68 581
Budsjettmessige poster					
Andre endringer i disponible midler	10	-19 378	187 770	0	0
Endring i disponible midler	10	79 657	216 995	150 623	68 581

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 977	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	43 337	52 230
Andre fordringer		62 680	14 383
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		247 319	280 510
Innestående på særvilkår		14 000	14 700
Sum omløpsmidler		376 313	361 823
SUM EIENDELER		376 313	361 823

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		197 617	187 770
Årets resultat	10	99 035	29 225
Sum egenkapital		296 651	216 995
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 015	0
Andre forskuddsbetalte leier		10 000	0
Leverandørgjeld		16 525	48 482
Skyldig off. myndigheter		0	23 160
Annen kortsiktig gjeld		48 122	73 187
Sum kortsiktig gjeld		79 661	144 829
Sum gjeld		79 661	144 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		376 313	361 823

Oslo 31.12.24

Styret i Løkenåsen Panorama Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Daniel Rosenberg
Styreleder

Wenche Sveen
Styremedlem

Per Sørensen
Styremedlem

Bent Olav Ekeli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 737 972	1 618 272	1 749 972	1 802 471
3612 Inntekt kabel-tv	13 615	154 834	163 200	0
3620 Strømgifter	18 279	14 104	0	0
3625 Inntekt bredbånd	134 594	0	0	169 000
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	10 000	60 000	0	0
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	10 000	0	0	0
Sum	1 924 460	1 847 210	1 913 172	1 971 471

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	5 750	0	6 000	6 200
Forretningsførerhonorar	56 069	56 638	50 000	51 500
Annen regnskapsførsel	2 316	0	0	0
Sum	64 135	56 638	56 000	57 700

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	90 000	60 000	90 000	95 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	8 460	12 600	12 690
Sum	102 690	68 460	102 600	107 690

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	8 544	16 275	230 000	10 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	30 013	165 310	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	2 871	0	0	10 000
Sum	41 428	181 585	230 000	20 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	215 019	240 442	250 000	250 000
6360 Renhold	11 909	11 502	15 000	15 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	23 208	0	8 000	25 000
6725 Juridisk rådgivning	0	7 938	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	21 000	5 000	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	203 534	0	0	200 000
Sum	453 670	280 882	278 000	490 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	0	469	469	0
6800 Kontorrekvisita	0	1 086	2 000	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 469	0	0	10 000
6905 Mobiltelefon	588	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 559	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	1 341	800	1 000	1 500
7770 Bank og kortgebyrer	3 623	6 000	6 000	6 000
7790 Andre driftskostnader	7 529	35 756	38 400	10 000
Sum	16 108	44 111	47 869	27 500

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	6 250	0	0	0
8053 Renteinntekt særvilkår 1	31	0	0	0
Sum	6 280	0	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8159 Andre rentekostnader	166	0	0	0
Sum	166	0	0	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	0	-968	0	0
Sum	0	-968	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	216 995	0
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	99 035	29 225
B. Årets endring i disponible midler	79 657	216 995
C. Disponible midler 31.12	296 651	216 995

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1749 Forskuddsbetalte kostnader	43 337	52 230
Sum	43 337	52 230

Resultat og balanse med noter for Løkenåsen Panorama Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkenåsen Panorama Boligsameie

Styreleder	Daniel Rosenberg (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Wenche Sveen (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Bent Olav Ekeli (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Per Sørensen (sign.)	05.05.2025

Til årsmøtet i Løkenåsen Panorama Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løkenåsen Panorama Boligsameie som viser et overskudd på NOK 99 035. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 6. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

06.05.2025 13:55:15

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Løkenåsen Panorama Boligsameie mandag 12.05.2025 kl. 17:00 - Kringen, Kringenveien 1, 1900 Fetsund .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Løkenåsen Panorama Boligsameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Daniel Rosenberg ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 15 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 16 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Daniel Rosenberg ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Ann-Cathrin Stenbæk Venstad og Nadia Rosenberg valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styreleder honoreres iht. signert kontrakt vedtatt på fjorårets årsmøte; 60.000,-

Resterende fordeles internt mellom øvrige styremedlemmer.

Vedtak:

Styret honoreres med kr 95.000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra Margret Sigurdardottir

Vi ønsker også å sende en søknad til årsmøte om å montere tilsvarende glassgjerde på terrassen vår i leilighet 103 i blokk 2 slik at den får samme utseende som leilighet 104 i blokk 1 og flukter med glassrekkverkene som er på balkongene til blokkene.

Vedtak:

Vedtak: Tillatelse til oppføring av glassrekkverk på markterrasser.

Årsmøtet er positive til at seksjonseiere kan få tillatelse til å sette opp glassrekkverk på sine respektive seksjoner, under følgende forutsetninger og vilkår:

Søknadsplikt og dokumentasjon:

Seksjonseier skal sende inn en skriftlig søknad til styret, vedlagt tegninger av tiltaket. Seksjonseier er ansvarlig for nødvendige tekniske og sikkerhetsmessige vurderinger, herunder brannteknisk utredning og vurdering av behov for sprinkling.

Søknad til offentlige myndigheter:

Seksjonseier må sende inn søknad om fasadeendring til Plan- og bygningsetaten, med bistand fra ansvarlig søker i henhold til plan- og bygningsloven. Godkjenning fra kommunen må foreligge før tiltak kan igangsettes.

Standardisering og estetiske krav:

For å ivareta byggets helhetlige fasadeuttrykk vedtar årsmøtet følgende krav:

Tiltaket skal utføres med én og samme leverandør, godkjent av styret. Fortrinnsvis samme leverandør som er benyttet ved oppføring av bygget.

Rekkverket skal ha ensartet utseende og materiale for alle seksjoner som søker slik endring.

Tiltaket må ikke påbegynnes før styrets skriftlige godkjenning foreligger.

Kostnader:

Alle kostnader knyttet til prosjektering, søknadsarbeid, branntekniske vurderinger, godkjenning og selve oppføringen bæres i sin helhet av seksjonseier.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

4.2 Forslag fra Åge Fossli

Setter pris på om det kan diskuteres bruken/lagring av sykler i sykkelstativ. Det har ikke i vinter vært muligheter for å benytte sykkelstativ da dette brukes som lagerplass. Det samme gjelder på sommeren. Det står sykler, sparkesykler og sykkelvogner som ikke er i bruk overhode siste året, noe som viser at store deler av stativene brukes kun som lager.

Vedtak:

Styret foreslår at det inntas en regel for bruk og lagring av sykler i sykkelstativene. Dette kan inntas under husordensreglene som et nytt punkt under §7:

"Retningslinjer for bruk av sykkelstativ:

Det skal være "aktive" sykler som skal stå der. Sykler til oppbevaring må stå i den enkeltes bod. Styret vil årlig gjøre en opprydding i sykkelstativene og fjerne alle sykler som blir hensatt"

"Det er strengt forbudt med lading av el-sykler/sparkesykler i sameiets fellesområder, herunder garasje og bodområder. Batterier må lades under oppsyn i leilighetene."

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Bent Olav Ekeli

Wenche Sveen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Per Sørensen

Vedtak:

Tobias Rosenberg-Hansen ble valgt for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Arild Bye

Vedtak:

Bent Olav Ekeli ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomitéen består av Gerd Vivian Bråten Katralen og Knut Henry Katralen

Vedtak:

Valgkomitéen gjenvelges.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:10

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Daniel Rosenberg

Styremedlem, Per Sørensen

Styremedlem, Tobias Rosenberg-Hansen

Varamedlem, Bent Olav Ekeli

Protokoll for Løkenåsen Panorama Boligsameie

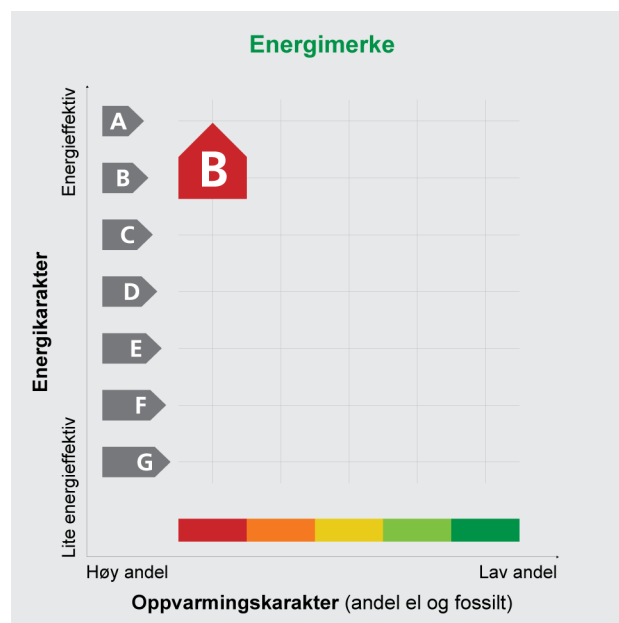
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Daniel Rosenberg (sign.)	12.05.2025
Sekretær	Per Sørensen (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Nadia Svinda Rosenberg (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Ann-Cathrin Stenbæk Venstad (sign.)	12.05.2025

ENERGIATTEST

Adresse	Trevaligia 1
Postnr	1900
Sted	Fetsund
Andels-/leilighetsnr.	0 / 102
Gnr.	439
Bnr.	109
Seksjonsnr.	3
Festenr.	0
Bygn. nr.	0
Bolignr.	H102
Merkenr.	A2021-1300952
Dato	20.08.2021

Innmeldt av Hermann Albert



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 innnetemperaturen

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2020

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 75

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe

Varmepumpe: Henter varme fra ventilasjonsluft

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trevaligia 1
Postnr/Sted: 1900 Fetsund
Leilighetsnummer: 102
Bolignr: H102
Dato: 20.08.2021 12:15:03
Energimerkenummer: A2021-1300952
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Hermann Albert

Gnr: 439
Bnr: 109
Seksjonsnr: 3
Festenr: 0
Byggnr: 0

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Egenerklæring

Trevaliglia 1, 1900 FETSUND

26 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Trevaliglia 1

Postadresse

Trevaliglia 1

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Arvet 5 år siden

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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 eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Albert, Monica Lillehaug

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

En knapp på toalettet skal ordnes av rørlegger før salg. Tas på forsikring

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kragtorp

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95257283

Egenerklæringsskjema

Name

Albert, Monica Lillehaug

Date

2025-08-26

Identification

 **bankID** Albert, Monica Lillehaug



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Albert, Monica Lillehaug

26/08-2025
18:57:02

BANKID



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, skadeinsekter, 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 forbindelse 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.

ORDENSREGLER FOR LØKENÅSEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07.00-20.00
- lørdag klokken 10.00-18.00
- søndag og helligdager skal det være stille og rolig hele døgnet

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger, utearealer/garasje, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, elbillader eller lignende.

Seksjonseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. sameieslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Oslo og Viken Eiendomsdrift AS er engasjert med følgende tjenester; vaktmester, renhold, periodiske renholdstjenester, brøytetjenester, strøing, feiing, gartnertjenester, lekeplasskontroll mm.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet, finnes ved butikker/sentere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Det skal ikke slippes inn personer en ikke kjenner, uansett hvilken grunn som oppgis. Svalganger og trappeoppganger skal holdes fri for gjenstander da disse fungerer som rømningsveier. Foresatte må påse at barna ikke oppholder seg i og leker i trapper, ganger og heiser.

Dersom man har behov for å ha en av utgangsdørene åpen må man skru av strømmen slik at dørpumpe ikke står og slår. Dette ødelegger pumpen. HUSK å sette kontakt inn/slå på bryter når man er ferdig. Påse at dør er låst.

Postkassestativ, ringetablå og nøkler – Navneskiltene skal være likt utformet. Beboerne har ansvar for at postkassen er korrekt merket. Navneskilt kan bestilles på Posten. Navneendring på ringetablået utføres av styret. Det er strengt forbudt å klusse på glassplaten eller sette opp egne klistremerker på ringetablået.

Bestilling av ekstra nøkler må skje via styreleder for egen regning. Ta kontrakt pr epost. Det må fremkomme det fulle navnet på bestiller, leilighetsnavn og antall nøkler. Det er kun eier som får bestilt nøkler. Postkassenøkkel bestilles selv. Ved tap av nøkler er det den seksjonseieren som mister nøkkelen som er økonomisk ansvarlig for eventuelt bytte av låssystem.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. De som disponerer garasje plass tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering ved svalgang, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Borttauing på nevnte plasser kan iverksettes ved gjentatte feilparkeringer. Kjøretøy kan da hentes hos Nilsen Bilberging, tlf: 992 13 151.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr (hund/katt) i sameiet med inntil 2 pr leilighet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Det er også et krav at dyrene ikke slippes fritt/løse i fellesarealene i sameiet. **Det er ikke under noen omstendigheter lov til å holde reptiler eller andre dyr som ikke er lovlig i Norge i leiligheten.**

7. Andre bestemmelser

- Regler om parkering/garasjer – garasjeanlegget har egne vedtekter. Dersom eier ønsker å installere elbillader skal bestilling sendes til MER (tidligere Grønn kontakt), se vedlagte skjema. MER kontakter da elektriker for installering.
- Grilling
Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill / gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Installasjoner, viser til vedtektene punkt 3.4 og 3.5.
Styrets forhåndsgodkjenning må innhentes før man gjør endringer.
- Retningslinjer for bruk av sykkelstativ:
Det skal være "aktive" sykler som skal parkeres der. Sykler til oppbevaring må stå i den enkeltes bod. Styret vil årlig gjøre en opprydding i sykkelstativene og fjerne alle sykler som blir hensatt.
- Det er strengt forbudt med lading av el-sykler/sparkesykler i sameiets fellesområder, herunder garasje og bodområder. Batterier må lades under oppsyn i leilighetene.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Viser ellers til boligsameiets vedtekter

Oppdatert på sameiets årsmøte:
13.04.23
12.05.25



Lillestrøm kommune

Byggesak sted

FELIX ARKITEKTER AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00871-18
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.10.2020

Trevaligia 1, midlertidig brukstillatelse for boligblokk i byggetrinn 1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 439 / 109 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FELIX ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: LØKENÅSEN PANORAMA AS
Tiltaket gjelder: Boligblokk
BRA nytt: 1434 m²
BRA total: 2154 m²
BRA annet: 720 m² parkeringsanlegg
BYA nytt: 2141 m² (alle byggetrinn)
Grad av utnytting (BYA): 24,6 %
Antall nye boenheter: 18

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 1, boligblokk og del av parkeringsanlegg.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **01.11.2024**. Den midlertidige brukstillatelsen gjelder kun frem til denne datoen.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)
6. Vilkår gitt i tidligere vedtak gjelder fortsatt frem til ferdigattest er gitt.

Tidl. referansenummer	Vedtaksdato	Vedtak
2019/54	03.06.2019	Rammetillatelse 8 boligblokker og parkeringsanlegg
	27.06.2019	IG1 grunnarbeider uten VA
	03.10.2019	IG2 VA for hele tiltaket + betong og stål byggetrinn 1

	11.02.2020	IG3 klimaskille byggetrinn 1
	17.02.2020	Endring og dispensasjon fra byggegrenser
	07.04.2020	IG4 resterende arbeider byggetrinn 1
	21.04.2020	Endring utomhusplan

Grunnlag for behandling

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for boligblokk mottatt 02.10.2020, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 21.10.2020.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er noe asfaltering og terrengarbeider ifm. byggetrinn 1 samt hus 2 – 8 i kommende byggetrinn.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.11.2024 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1 og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 8, datert 01.10.2020 legges til grunn.

Andre opplysninger

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen 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

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales.

Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Johnny Ekse
Seksjonsleder

Odd Arild Riise
Overingeniør
oddarild.riise@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
LØKENÅSEN PANORAMA AS



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

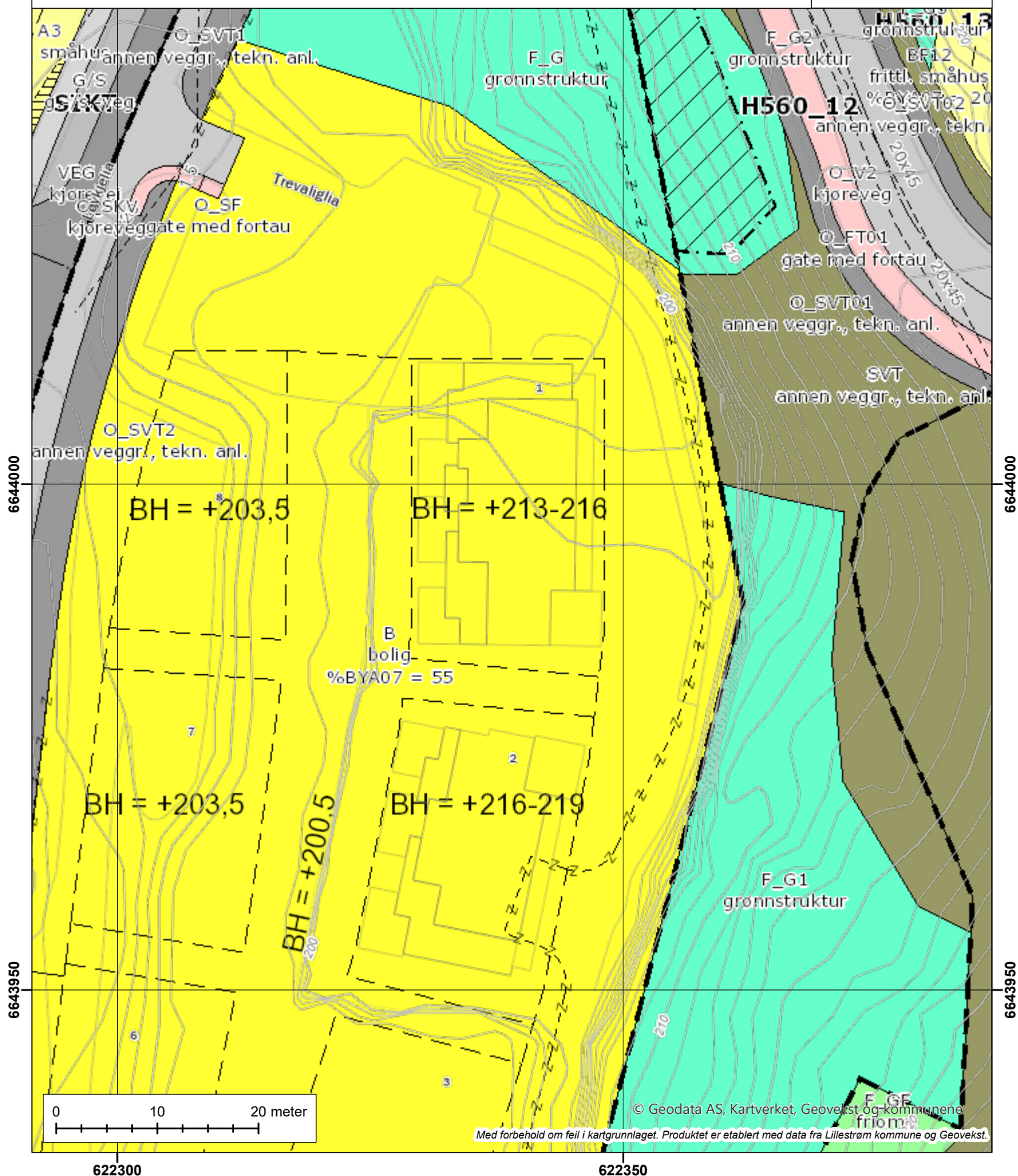
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.08.2025

*Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.*

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjørevei
-  Annen vegggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  1110 - Boligbebyggelse
-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  2011 - Kjørevei

- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur UTGÅTT
- 3040 - Friområde
- RpAngittHensynSone
- 640 - Frisiktsone

- 1203 - Regulert tomtengrense
 - z- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
 - 1211 - Byggegrense
 - 1221 - Regulert senterlinje
 - - 1222 - Frisiktlinje
 - 1259 - Måle- og avstandslinje
 - Formålsgrrense
-  Gjeldende plan



Nabolagsprofil

Trevaligia 1

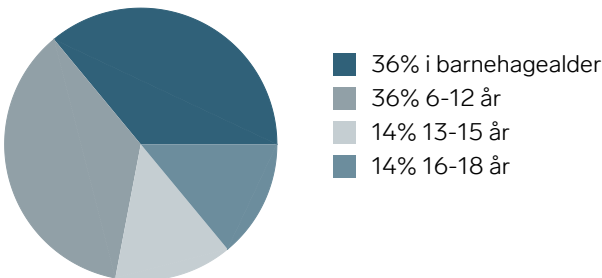
Offentlig transport

 Klokkerud Linje 480, 490	8 min  0.7 km
 Svingen stasjon Linje R14	5 min  2.8 km
 Sørumsand stasjon Buss, tog	14 min  10.4 km
 Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	15 min  11 km
 Oslo Gardermoen	37 min 

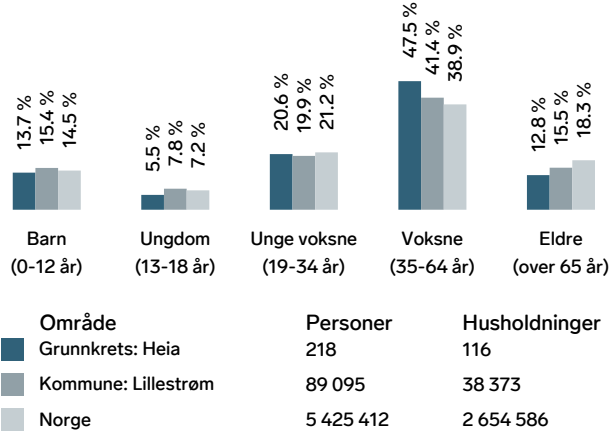
Skoler

Riddersand skole (1-7 kl.) 389 elever, 22 klasser	18 min  1.6 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	5 min  2.2 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	14 min  10.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	16 min  10.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

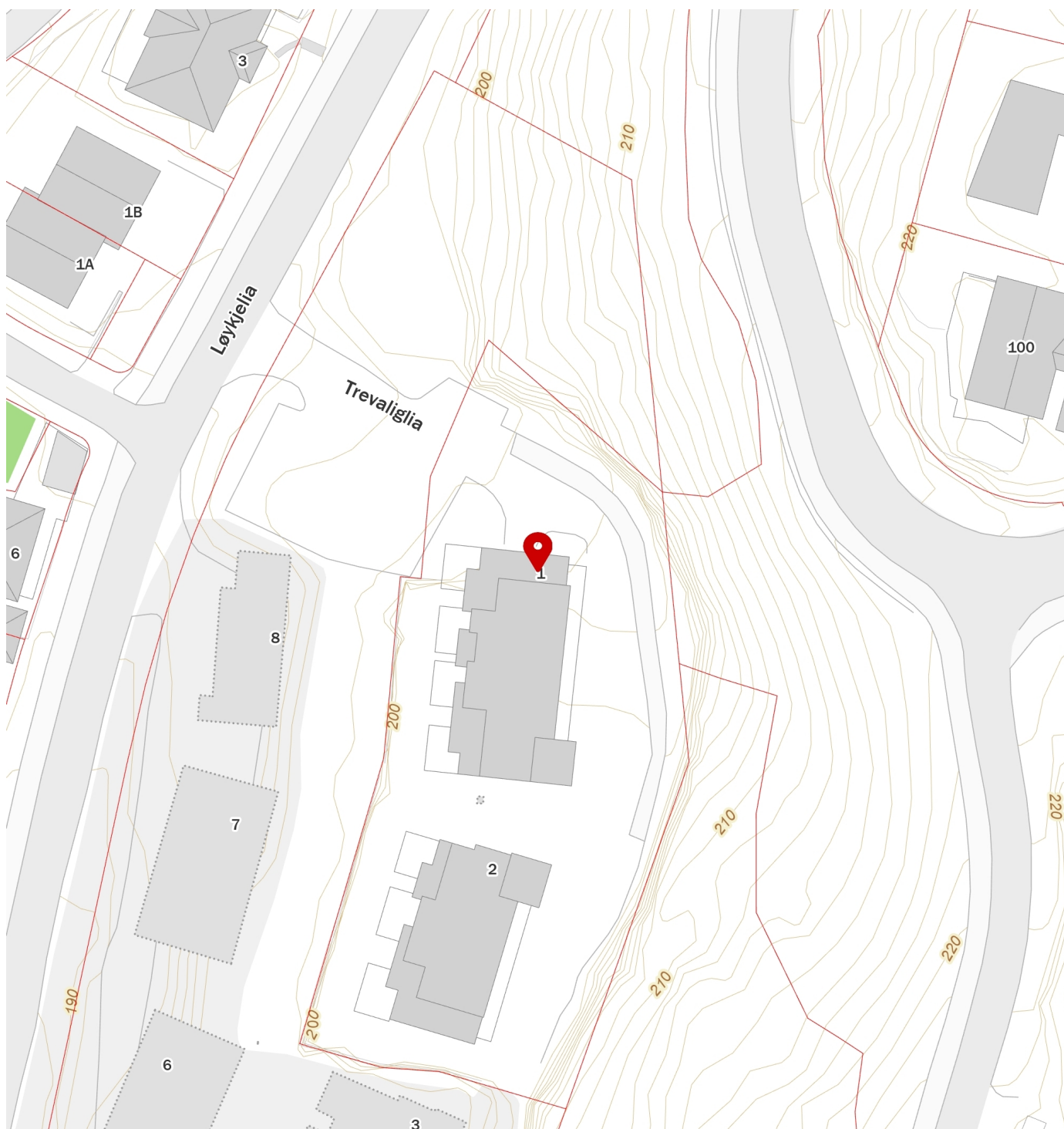
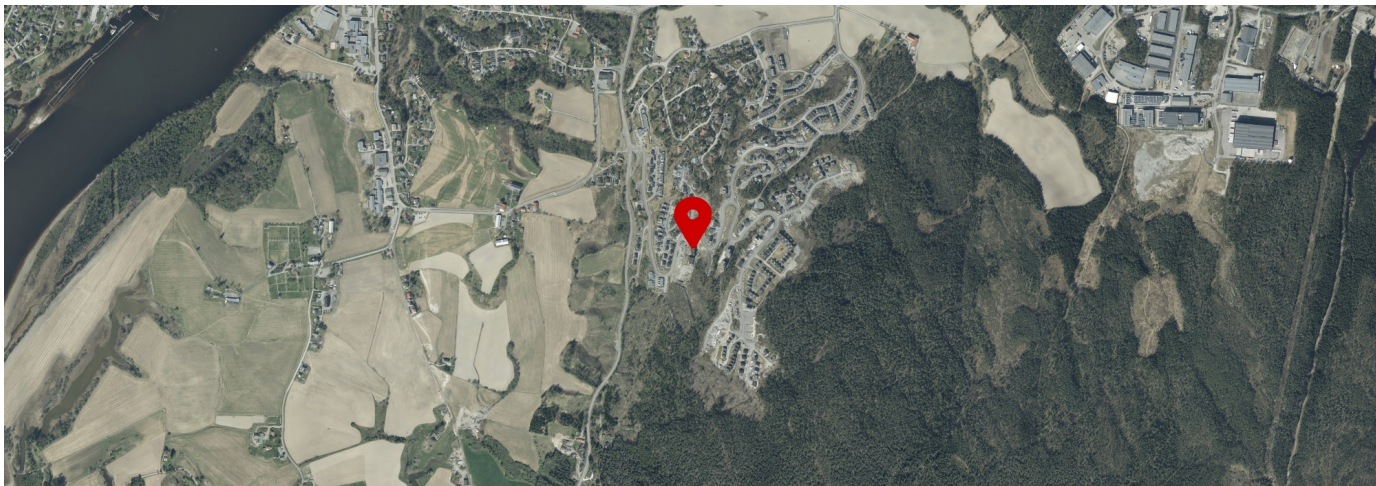
Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 86 barn	5 min  2.2 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	6 min  2.6 km
Fetsund barnehage (0-5 år) 66 barn	8 min  3.5 km

Dagligvare

Joker Løkenåsen Søndagsåpent	13 min  1.1 km
Spær Fetsund	7 min 

Sport

 Kringen lek og idrettsplass Ballspill	13 min  1.3 km
 Riddersand Aktivitetshall, ballspill	18 min  1.7 km
 Spent Fetsund	7 min 
 Trento Sørumsand	14 min 



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Trevaligia 1, 1900 FETSUND

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 439, bnr. 109, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 25.08.2025

Oppdragsnr.: 18745-3007

Referansenummer: JI1412

Autorisert foretak: Nyverdi AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg fra 2020. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: antatt parkett, fliser.

Vegger: malte flater, fliser.

Himling: malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, veggengt toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidsriktig glatt innredning, soft close, fliser over benk, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Antatt felles.

Sikringsskap med automatsikringer.

Brannvarslingsanlegg og sprinkelanlegg på gården.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

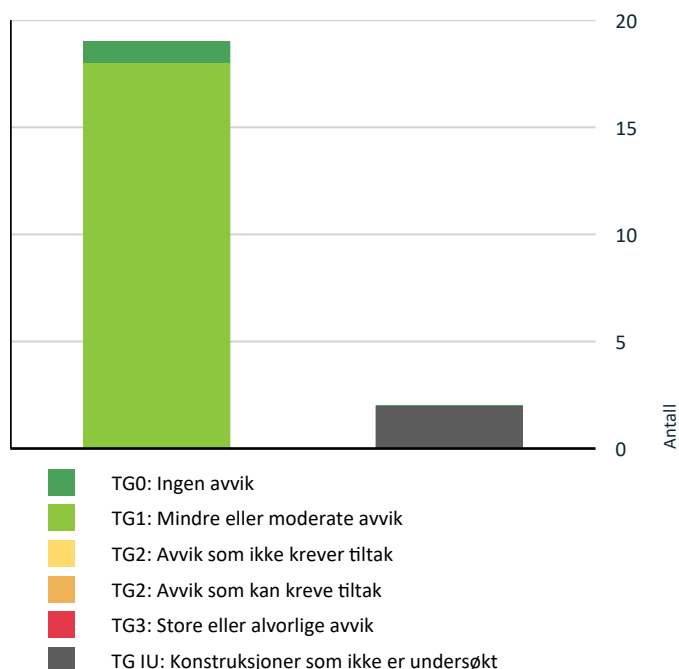
Boligbygg med flere boenheter

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

Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglerne i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

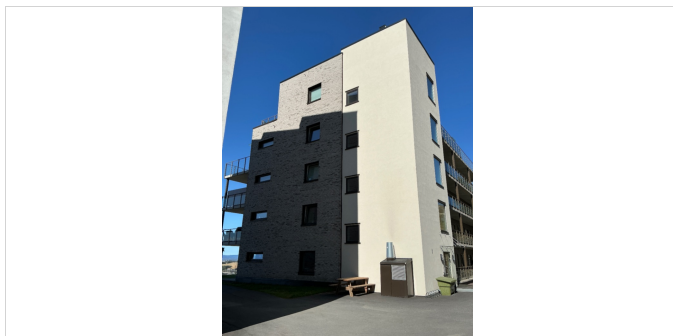


Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, 2 stk. soverom, bad/wc, stue/kjøkken med utgang til markterasse, bod.
Det medfølger/disponeres 1 stk. P-plass i felles garasjeanlegg og 1 stk. bod.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterasse i treverk belagt med terrassebord.



Ca. 18 kvm.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: antatt parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, veggghengt toalett.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.



1 ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



1 ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > BAD/WC

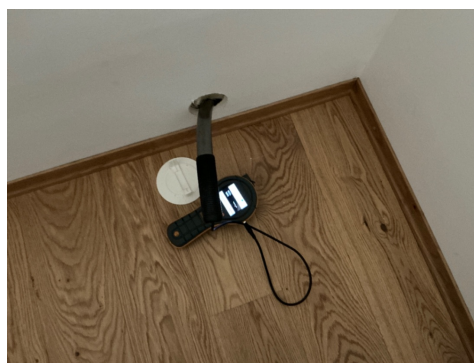
! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG MARKTERRASSE

! TG 1 Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning, soft close, fliser over benk, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålalum og induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøøl/frys.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG MARKTERRASSE

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG IU Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



TG IU Varmtvannstank

Antatt felles.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Når leiligheten var ny.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslingsanlegg og sprinkelanlegg på gården.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

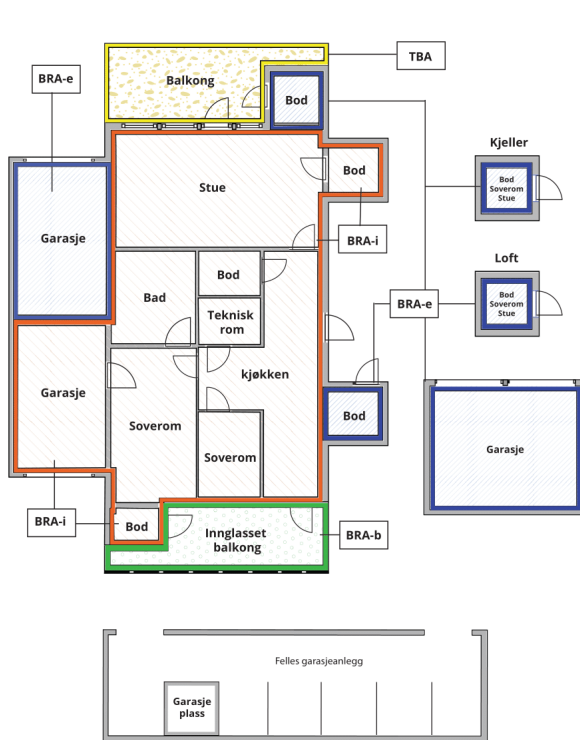
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	75	5		80	18
SUM	75	5			18
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, 2 stk. soverom, Bad/wc, Stue/kjøkken m/utg markterrasse, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten var ny i 2020

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
		Leietager

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold					
3205 LILLESTRØM	439	109		3	2766 m²	Eiendomsverdi	Eiet					
Adresse												
Trevaligia 1												
Hjemmelshaver												
Albert Monica Lillehaug												
Kommentar												
Boligselskap			Forretningsfører		Organisasjonsnr							
Løkenåsen Panorama			OBF		926100327							
Boligsameie												
Felles formue												
Kr. 2 016 31.12.2024												

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med attraktiv beliggenhet på Løkenåsen Panorama - helt på toppen av Fetsund. Her bor du med marka som nærmeste nabo samt kort vei til barnehager, skoler, butikker, togstasjon med mer. Kun 20 minutter reisetid til Oslo S med toget.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	SP3182514			
Kommentar Bygningsforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/J11412>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VEDTEKTER

For

LØKENÅSEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

org. nr. 926100327

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 26.10.2020
Revidert i forbindelse med oppdeling av sameiet, vedatt på årsmøtet 25.04.2024

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Løkenåsen Panorama Boligsameie.

Sameiet består av 35 boligseksjoner, fordelt på 2 boligblokker, og en næringsseksjon (N87) (parkeringskjeller). Sameiet har gnr 439 og bnr 109 i Lillestrøm Kommune.

Under bygget er det etablert egen parkeringskjeller med parkeringsplasser, sykkelparkering, boder og tekniske rom. Parkeringsplassene totalt 37 hvorav 35, organiseres som en næringsseksjon med 1/35 andeler hvor hver kjøper av en parkeringsplass har én andel hver. Tekniske rom, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner organiseres som fellesareal. Det er heis fra hver boligblokk og ned i parkeringskjeller

Sameiet deler tekniske instalasjoner, fellesområde med nabosameiet på gnr 439 bnr 209, se tinglyst erklæring vedlegg 1.

Utbygger fordeler parkeringsplassene ved innflytting, senere er det styret som håndterer bytte, leie osv. Usolgte plasser vil eies av utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Disse kan utbygger selge eller leie ut.

Det etableres HC plasser i garasjeanlegget og HC-plass utenomhus, se for øvrig jfr. p. 2-2. Det etableres gjesteparkeringsplasser på bakkeplan (utenomhus).

Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved utleie og salg av parkeringsplass(er). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører av sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

Hvis ladepunkt for el-bil må flyttes dekkes kostnaden av den som pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(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) Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur er på plass.

2-4 Rettslig råderett over garasje plasser i næringsseksjon nr 87

Garasjeplasser kan bare selges og leies ut til seksjonseiere av Løkenåsen Panorama Boligsameie. Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Parkeringsplasser i garasjeanlegget organiseres som en næringsseksjon snr. 87, med ideelle andeler 1/35 pr parkeringsplass. Alle sameiere som har en ideell andel i næringsseksjonen har rett til en bestemt parkeringsplass i næringsseksjonen. Ved omsetning av garasjeplasser tillates fritt oppløsning av realkoblingen mot at denne ved samme skjøte knyttes til kjøper sin seksjon.

Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt. Utleie av parkeringsplasser er også tillatt til beboere i nabosameiet på gnr 439 bnr 209.

Det er ikke bytterett av garasjeplass med unntak av punkt 2-2. Næringsseksjonen er å anse som en støttefunksjon til boligene, og har således ikke stemmerett på årsmøtet. Styret i Løkenåsen Panorama drifter og forvalter næringsseksjonen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke lov å oppbevare eiendeler i garasjeanlegget. (Herunder dekk, skiboks ol.) Sykler skal kun settes på henviste plasser.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, foliering av glassrekkverk, markiser, og øvrige solavskjerming m.m.

(5) Seksjonseier kan ikke sette opp levegg/vindskjerm/innsynsskjerm på terrasser/balkonger uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser/solavskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, foliering av rekkverk, markiser, innglassing av balkonger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående vedtak i sameiet og-/ eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater samt rensing av sluk. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Det gjelder ikke utvendig vask av vinduene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmtvannstanker og installasjoner i teknisk rom, felles for boligene.

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

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, nedkjøring, porter o.l fordeles etter antall parkeringsplasser (likt). Felleskostnader garasje er pt satt til kr 150- 200,- pr mnd. Dette skal dekke drift og vedlikeholdskostnadene av garasjeanlegget. Eventuelt styret i realsameie fastsetter priser.

(4) Kostnader til TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

(5) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

5-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet.

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning
- 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 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 og uttale seg.

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

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

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 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.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, 3 årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

Inntil alle byggetrinn er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitetet på området. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhusarealer.

Vedlegg 1: Tinglyst erklæring vedrørende rettigheter og heftelser.

Vedlegg 1.

AVTALE OM RETTIGHETER GNR. 439, BNR. 109 OG GNR. 439, BNR. 209 i LILLESTRØM KOMMUNE

Løkenåsen Panorama AS, org.nr. 916 061 315, som er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 439 bnr. 209 i Lillestrøm kommune,

og

Løkenåsen Panorama Boligsameie, org.nr. 926 100 327, som representant for hjemmelshavere/seksjonseiere til gnr. 439 bnr. 109 i Lillestrøm kommune i henhold til eierseksjonsloven § 60 første ledd,

er enige om følgende rettigheter som skal være varige realservitutter på eiendommene benevnt ovenfor:

1. Partene gir hverandres eiendommer gnr. 439 bnr. 109 og gnr. 439 bnr. 209 gjensidig rett til gang- og sykkeladkomst over den andre partens eiendom. Herunder gir partene hverandres eiendommer gjensidig rett til å bruke utvendige fellesarealer på eiendommene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Partene gir hverandre gjensidig rett til kjøring over eiendommene på følgende måte:
 - a. Gnr. 439 bnr. 109 gis rett til å kjøre over veien på den nordlige delen av gnr. 439 bnr. 209 og rett til å benytte veikrysset mot Løykjelia.
 - b. Gnr. 439 bnr. 109 gis tilgang til parkeringsplassen på den nordlige delen av gnr. 439 bnr. 209. Gnr. 439 bnr. 109 gis kjøretilgang til underjordisk garasjeanlegg på gnr. 439 bnr. 209, for å få tilkomst til gjesteparkeringsplasser.
 - c. Gnr. 439 bnr. 109 gis rett til gjennomgang i underjordisk garasjeanlegg på gnr. 439 bnr. 209, for å få tilkomst til parkeringsplasser.
 - d. Gnr. 439 bnr. 109 gis rett til kjøring på internveien på gnr. 439 bnr. 209 for syketransport, brann og redning, transport av møbler og annet tilsvarende formål som eier av gnr. 439 bnr. 209 bruker veiene til.
 - e. Eier av gnr. 439 bnr. 209 gis rett til gjennomgang i underjordisk garasjeanlegg på gnr. 439 bnr. 109.
 - f. Eier av gnr. 439 bnr. 209 gis rett til å kjøre på vei nord og øst på gnr. 439 bnr. 109, samt på veiene mellom byggene.
3. Eier av gnr. 439 bnr. 209 gir gnr. 439 bnr. 109 rett til å bruke gjesteparkeringsplasser både ute og i garasjeanlegget på gnr. 439 bnr. 209.

Gjesteparkeringsplassene skal benyttes i felleskap og på lik linje av begge eiendommene. Gnr. 439 bnr. 109 skal likevel til enhver tid disponere minst 12 gjesteparkeringsplasser. Kostnader til drift og vedlikehold av gjesteparkeringsplasser skal fordeles forholdsmessig etter antall boenheter i de eierseksjonssameier/borettslag som er eller blir etablert på eiendommene.

4. Partene gir hverandres eiendommer gnr. 439 bnr. 109 og gnr. 439 bnr. 209 gjensidig rett til å bruke hverandres garasje- og bodanlegg som rømningsveier.
5. Partene gir hverandres eiendommer gnr. 439 bnr. 109 og gnr. 439 bnr. 209 gjensidig rett til å bruke eksisterende vann- og avløpsanlegg, ledninger, renovasjonsanlegg og tekniske installasjoner lagt for flere av eiendommene. Partene gir hverandres eiendommer gnr. 439 bnr. 109 og gnr. 439 bnr. 209 gjensidig rett til å anlegge resterende vann- og avløpsanlegg og ledninger i henhold til ledningskart i vedlegg 1.
6. Eier av gnr. 439 bnr. 109 gir gnr. 439 bnr. 209 rett til kostnadsfritt å koble seg til teknisk rom, sprinkelsentral, elkjele, tavlerom og hovedtavle, samt å benytte føringsveier fra disse. Eier av gnr. 439 bnr. 209 dekker kostnader for tilkobling og eventuelle kostnader for tilpasning for å kunne foreta tilkobling. Kostnader til service, drift og vedlikehold av de tekniske installasjonene som brukes i fellesskap dekkes forholdsmessig av hver av partene ut fra antall boenheter.

Partene er enige om å opprette en velforening for Partenes eiendommer gnr. 439 bnr. 109 og gnr. 439 bnr. 209, som skal ha eksklusiv rett til å drifte og forvalte alle uteområder på begge eiendommene. Uteområdene skal forvaltes som en helhet, og det skal tilstrebes lik standard på drift og vedlikehold på alle anleggene. Kostnadene til drift og vedlikehold, samt reparasjoner og nødvendig fornyelse, skal fordeles forholdsmessig etter antall boenheter i eierseksjonssameiene/borettslagene som er eller blir etablert på eiendommene.

Det kan ikke kreves innpåkjøp eller betaling for bruk av arealer og installasjoner, utover dekning av en forholdsmessig andel kostnader til drift og vedlikehold som fremgår av denne erklæringen.

Denne avtalen skal tinglyses på gnr. 439 bnr. 109 og gnr. 439 bnr. 209, begge i Lillestrøm kommune, på vegne av nåværende og fremtidige eiere.

Fetsund, 1. januar 2024