NORDVIK

Tyrihansveien 27

3 soverom | 93 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Tyrihansveien 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
56	Vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.08.2026









Nøkkelinformasjon

Rålekker & innholdsrik 4-R leilighet m/2 bad | Solrik balkong på 12 m² | Garasjeplass m/lader | Attraktivt og rolig

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 630,-**
Totalpris	**4 972 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 220,-**
BRA-i	**93 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

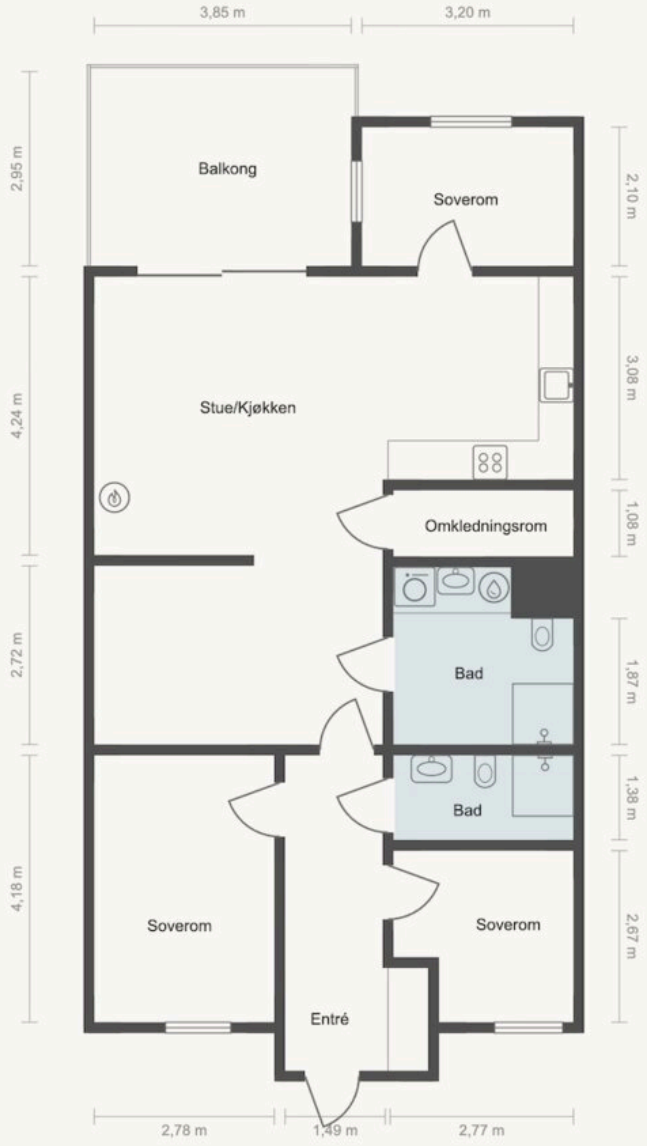
Kort fortalt

Velkommen til Tyrihansveien 27!
En delikat og meget innholdsrik 4-roms selveierleilighet fra 2014, beliggende øverst på populære Vardefjellet - et rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde med umiddelbar nærhet til marka og flotte turområder. Boligen holder en gjennomgående høy standard og fremstår med moderne innredning og et stilrent uttrykk.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og fremstår som svært tiltalende med store, luftige rom og en åpen planløsning. Boligen inneholder blant annet en lys og innbydende stue med peisovn, et stilrent HTH kjøkken med integrerte hvitevarer, to smakfulle bad, tre soverom samt et praktisk omkledningsrom. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 12 m², og leiligheten disponerer garasjeplass med elbillader samt en bod på 5 m².

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm



2. etasje

Tyrihansveien 27

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.


27 H0204


























SIEMENS




BOSCH






Kanin







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0310/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tyrihansveien 27, 2016 FROGNER
Gnr 283, bnr 300, snr 64 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Linn Kristin Sørlie

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 985 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 93 kvm.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 12 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
2. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, to bad, omkledningsrom og tre soverom.
Leiligheten disponerer i tillegg en sportsbod i kjeller på ca. 5 kvm.

Standard
Entré
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med adkomst via heis og trapp til svalgang. Det er lys og innbydende entré med lys parkett på gulvet, som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Rommet er holdt i lyse og moderne fargetoner som går igjen i resten av boligen. Himlingen er utstyrt med spotlightskinne, og det er montert callinganlegg ved inngangsdøren. Entréen har en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Kjøkken
Boligen har et stilrent kjøkken fra HTH i åpen løsning med innredning bestående av hvite, slette fronter og mørk laminert benkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet har moderne glassplater mellom over- og underskap, integrert LED-belysning, komfyrvakt og automatisk vannstopper. Integrert induksjonstopp, stekeovn,

oppvaskmaskin og ventilator, samt frittstående kjøle- og fryseskap, medfølger salget. Det er god plass til spisegruppe ved kjøkkenet.

Stue
Den åpne stuen fremstår som lys og innbydende med tidsriktige fargevalg. Store vindusflater fra gulv til tak slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig atmosfære. Ved alle vinduer er det montert spesialtilpassede plisségardiner, og balkongen er utstyrt med elektrisk markise. På gulvet ligger lys parkett som strekker seg sømløst inn i kjøkkenet. Peisovnen skaper en lun stemning på kjølige dager, og stuen har god plass til både sofagruppe og en egen TV-avdeling. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på hele 12 kvm med gode solforhold og flott utsyn over nærområdet.

Bad 1
Smakfullt bad kombinert med vaskerom, beliggende ved TV-stuen, med flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Innredningen består av servantmøbel med to skuffer, speil med integrert belysning og vegghengt toalett. Dusjsonen har innfellbare glassvegger og håndusj. Badet har opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel, praktisk skjult bak en skyvedørsgarderobe. Himlingen er utstyrt med LED-downlights.

Bad 2
Leiligheten har i tillegg et bad med tilsvarende gode kvaliteter. Badet ligger i gangen ved entréen og har flislagte gulv- og veggflater, varmekabler, moderne servantmøbel med speil, vegghengt toalett og separat dusjhjørne.

Soverom
Leiligheten har tre soverom med gjennomgående god standard. Rommene har parkettgulv og lyse veggflater. To av soverommene har åpen garderobeløsning, mens det tredje har skyvedørsgarderobe med speilfronter. Dette rommet ble etablert av utbygger i den opprinnelige stuedelen. Rommet er godkjent for varig opphold, men ombyggingen og innredningen er ikke byggemeldt til kommunen.

Lagring
Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med et innvendig omkledningsrom, skyvedørsgarderober i entré og ett av soverommene, samt garderobeløsninger på de to øvrige soverommene. I tillegg disponerer leiligheten en sportsbod i kjelleren på ca. 5 kvm.

Parkering
Leiligheten disponerer en fast parkeringsplass (nr. 247) i felles garasjeanlegg med Easee-ladeboks fra Elaway. Selger opplyser at det betales månedlige kostnader knyttet til abonnement og strømforbruk.

Parkeringsplassen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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

Sameiet har rikelig med gjesteparkeringsplasser, både i parkeringshus og på taket av dette, samt i innkjørsel til Tyrihansveien fra Fjellboveien ned mot liten garasje. Øvrig parkering etter områdets gjeldene bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Fasade maling i 2025 (i regi av styret).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte til dimmere utført av Hope Elektro AS i 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? 28.09.2017. Eltilsyn utført av Elsikkerhet Norge AS. Godkjent uten avvik.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway, installasjon infrastruktur i garasje (regi styret). Elaway innstallerte laderader på eiers parkeringsplass i 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Høytrykkspyling frem til kommunale avløp, mai 2025 (i regi styret).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja.
Beskriv: Full rens og skifte av filter utført av Aktiv Ventilasjon i 2022. Har selv byttet filter jevnlig som anbefalt.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av garasjeport på den store garasjen.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Jeg er kjent med at en beboer i sameiet har meldt om observasjon av sølvkre/skjeggkre. Jeg kjenner ikke til at det har vært sølvkre/skjeggkre i denne leiligheten.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering fra takstmann ved kjøp/salg i 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2022.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Ja.
Beskriv: Det er ikke varslet konkrete endringer i fellesutgiftene, men sameiet har planlagt vedlikehold i 2026, blant annet malingsprosjekt, gjennomgang av brannsikkerhet og nye lekeapparater. I tillegg kan økte forsikringskostnader påvirke sameiets fremtidige kostnadsnivå.

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

Bygningssakkyndig
Owe Fagerlund Leret

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Bygningen er oppført i 2014 med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og oppforet yttertak tekket med takpapp. Vinduer med isolerglass fra byggeår. Balkong skyvedør og brann-/lydklassifisert entrédør fra byggeår.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vannledninger: Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
- Bad ved stue (overflater): Det er observert riss i flisefugene, og det er avvik i fallforhold.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: Kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp på kjøkken. Disse medfølger ikke: Kjøl-/fryseskap i innvendig bod, samt vaskemaskin og tørketrommel.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har oppvarming med elektrisitet og peis. Det varmekabler på bad.

Ventilasjonen er balansert med avtrekk i våtrom og kjøkken, samt tilluft i oppholdsrom.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruket i 2025 var på 9 438 kWh / kr 14 742,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 220,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Kabel-TV og bredbånd (fiber fra Telenor), drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar m.m. Listen er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter faktureres den enkelte seksjonseier

og inngår ikke i sameiets felleskostnader.

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

Opplysninger fra styret per 05.08.2026:
- Det forventes ingen stor økning i felleskostnadene for 2027. Budsjettet for neste år utarbeides først i oktober.
- Malingstillegget, som er knyttet til det pågående malingsprosjektet i sameiet, utgjør i 2026 kr 7,00 per kvm per måned og vil øke med kr 0,50 per kvm per måned fra 01.01.2027. Tillegget vil deretter økes med kr 0,50 per kvm årlig frem til 2030. Styret opplyser at malingsprosjektet forventes å pågå i ytterligere 5-6 år.
- Vedlikeholdstillegget utgjør i dag kr 0,50 per kvm per måned, men forventes å øke til kr 1,00 per kvm per måned i 2027.
- Felleskostnadene justeres normalt 1. januar hvert år.

Kommunale avgifter
Kr 12 534,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig.

Årsprognosen for 2026 er satt til kr 14 320.

Andre utgifter
Kostnader til strøm og innboforsikring kommer i tillegg til de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 069 704,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 278 817,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telenor om levering av kabel-TV og bredbånd via fiber, som dekkes gjennom felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Vardefjellet Boligsameie, orgnr. 911991748

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 136 seksjoner, fordelt på 13 bygninger
- Adresserne er Tyrihansveien 1-62, Herreperveien 1-17 (oddetallsadresser), Herreperveien 2-8 (partallsadresser) og Veslefrikkveien 2-20 (partallsadresser).
- Bygningen i sameiet er nummererte fra 1-13
- Hus 1-7 ligger i Tyrihansveien. Hus 8, 9 og 10 ligger i Veslefrikkveien. Hus 11, 12 og 13 ligger i Herreperveien
- Sameiet har fellesgarasje under hus 5, og fellesgarasje og bodområder under hus 1, 2, 3, 4 og 13
- Sameiet har også gjestegarasje
- Sameiets hjemmeside er www.vardefjelletboligsameie.no
- Sameiets beboere har Facebookgruppe
- Sameiet har i samarbeid med Elaway installert infrastruktur for lading av elbil

Styrets arbeid i 2025:
Siden forrige årsmøte har styret avholdt 11 møter, og behandlet rutinesaker som:
- Budsjettering
- Forsikringsskader
- Løpende vedlikehold
- Oppfølging av beboerhenvendelser
- Oppfølging av økonomi og likviditet
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan
- Utsendelse av velkomstbrev til nye beboere
- Administrasjon av nøkler og fjernkontroller for porter
- Sikre korrekt nivå på felleskostnader i forhold til løpende kostnader
- Oppfølging og viderefakturering av strøm til beboere som er tilkoblet fellesanlegget

Av andre større tidkrevende saker kan nevnes:
- Vask av garasjeanlegg
- Installert fiber i alle leiligheter
- Feilparkeringer har blitt fulgt opp
- Det er foretatt enkle reparasjoner av heiser
- Montert ny port i det store garasjeanlegget
- Utbedring av plener. Såing, gjødsling og vanning
- Kjørt anbudsrunde på service og vedlikehold heis
- Kjørt anbudsrunde på TV- og bredbåndstjenester
- Det ble avholdt vår-dugnad med svært bra oppslutning
- Installert kameraovervåking i garasjeanlegg og bodområder
- Det er etablert rutineplaner på alle fremtidige oppgaver i sameiet
- Navn på postkasser og ringeklokker blir løpende merket

om ved eierskifte
- Løpende reparasjon og justering av dører, dørkarmer, dørlukkere og nøkkelbrytere
- Viderefakturering av strømforbruk for beboere som har lader tilkoblet fellesanlegget
- Maling av hus 3 (Tyrihansveien 27-35) og bakside av hus 9 (Veslefrikkveien 8, 10, 12)
- Ukentlige vaktrunder med kontroll av dører, nødlys, skifting av lyspærer, og kontroll av vifter
- Det gjennomføres ukentlig befaring av bygg, heiser, garasjeporter, dører og elektrisk anlegg osv
- Det er jevnlig sendt ut informasjon til beboere via e-post, samt på sameiets hjemmeside og FB-gruppe
- Brannslukningsapparater i alle eierseksjoner og i fellesområder, samt nødlys i fellesområder, er kontrollert
- Daglig justering av friskluftsspjeld og varmevifter for å redusere strømkostnader, men samtidig holde luftfuktigheten nede på et forsvarlig nivå
- Det ble gjennomført rens av avløp i alle leiligheter, samt rens av avløp frem til kommunalt avløp. Det ble også gjennomført kamerainspeksjon av avløpsstammer

Planlagt vedlikehold i 2026:
- Dugnad
- Vask av garasjeanlegg
- Utskiftning av knuste heller
- Utbedre feil og mangler på lekeplasser
- Maling av kortvegg på Herreperveien 14
- Montere takrenne på enden av Tyrihansveien 1
- Utskiftning av sand i sandkasser i Tyrihansveien
- Reparasjon og vedlikehold av søppelbrønner, gjerder osv.
- Utskiftning av planter i enkelte plantekasser på fellesarealet
- Revisjon og kontroll av brannslukningsapparater i fellesanlegget
- Gjennomgang og kontroll av brannsikkerhetsstrategier i sameiet
- Maling av Tyrihansveien 50-62 og Herreperveien 1-17 (oddetallsadresser)
- Sette opp nye lekeapparater som erstatning for sandkasser i Herreperveien og Veslefrikkveien

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav om styregodkjenning av kjøper, men eierskiftet skal meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen lån registrert på selskapet.

Styret opplyser per 05.08.2026 at sameiet har god likviditet, og at det ikke er planlagt noen låneopptak.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen fellesgjeld pr. 31.07.2026.

Fellesformue
Kr 21 491,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et resultat på kr 310 436,-. Resultatet i 2024 var på kr 250 297,-. Inntektene i 2025 ble på kr 4 414 967,- som er kr 1 241 834,- lavere enn i 2024. Kostnadene i 2025 var kr 4 226.407,- som er 1 269 097,- lavere enn i 2024. Disponible midler per 31.12 var kr 2 427 878,-

I 2025 har det vært mindre avvik i forhold til budsjett. På vedlikehold har det vært noe større kostnader til bygningsmassen, garasjer og brannsikring, men mindre kostnader til heis. Driftskostnadene har generelt vært noe lavere enn budsjettert.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet har dugnad 1-2 ganger i året. Seksjonseiere er pliktig til å delta på dugnadene.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 92233581

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 20 562 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Fellestomten er pent opparbeidet med store grøntarealer, busker, diverse beplantning, sittebenker, samt lekeplass for de minste barna.

Matrikkelbrev fra Lillestrøm er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et nyetablert og svært populært boligområde på Vardefjellet. Området består hovedsakelig av leiligheter, villaer og lavblokker, og har vært gjennom en betydelig utvikling de siste årene. Her er alt lagt til rette for barnefamilier, med trygge oppvekstsvilkår og flere lekeplasser i nærområdet. Den flotte lysløypen som Frogner IL har anlagt, ligger like ved boligfeltet og benyttes flittig året rundt. I tillegg finner du fotballbane, ballbinge, idrettshall, svømmehall og treningssenter i umiddelbar nærhet. Området har gode kollektivforbindelser med buss, og det er kun ca. 6 minutters kjøring til Frogner togstasjon.

Boligen sokner til Frogner barne- og ungdomsskole, som ligger ca. 3,8 km unna. Det er trygg skolevei via skogen ned til skolen. I nærområdet finnes flere barnehager, blant annet Fjellbovegen barnehage. I tillegg ligger Vardefjellet barnehage og Askeladden familiebarnehage i området.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi Fjellbo eller Kiwi Frogner. For et bredere servicetilbud ligger Skedsmo Senter en kort kjøretur unna, med blant annet Meny, bakeri, blomsterbutikk, interiørbutikk og flere klesforretninger. Populære Strømmen Storsenter, med over 200 butikker og servicetilbud, ligger kun ca. 17 minutters kjøring fra boligen. Også Metro Senter, Lørenskog Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum er lett tilgjengelige med både bil og kollektivtransport.

Området har gode kollektivmuligheter med buss, og nærmeste holdeplass, Eventyrvegen, ligger kun ca. 300 meter fra boligen. Frogner togstasjon ligger ca. 4 km unna, med togavganger mot Oslo to ganger i timen gjennom hele dagen. Reisetiden til Oslo S er på kun 21 minutter. Med bil tar det ca. 15 minutter til Lillestrøm, 22 minutter til Oslo lufthavn og rundt 25 minutter til Oslo sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Eventyrveien (Busslinje 360): 0.3 km
Frogner stasjon (Toglinje R13): 4 km

Skoler og barnehager
Skoler
Frogner skole (1-10 kl.): 3.8 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.): 4 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.): 5.7 km
Brånås skole (1-7 kl.): 6.2 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.): 6.8 km
Lillestrøm videregående skole: 10.7 km
Skedsmo videregående skole: 11.1 km

Barnehager
Fjellboveien barnehage: 0.6 km
Vardefjellet kulturbarnehage: 0.9 km
Sorknes barnehage: 1.9 km

Sport og fritid
Vardefjellet vel - ballbinge: 4 min gange
Heksebergåsen - ballbinge: 16 min gange
Avancia Sport Center Skedsmokorset: 7 min med bil
Fresh Fitness Skedsmokorset: 8 min med bil

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for fire bolighus med 49 leiligheter og lekeplass, datert 08.07.2016.

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

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten formelt er byggesøkt og godkjent som en stor 3-roms leilighet, i vårt materiell omtales leiligheten som en 4-roms basert på dagens innredning og bruk.

Soverom 3 er etablert av utbygger i opprinnelig del av stue (spisestue), i rom godkjent til varig opphold. Innredningen er ikke byggemeldt til kommunen.

Det gjøres videre oppmerksom på at leiligheten opprinnelig var tegnet inn med en innvendig bod, denne er p.t. omtalt som et omkledningsrom av takstmann.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg. Tilgrensende områder er regulert til konsentrert boligbebyggelse, barnehager, offentlig friområde, lekeplass og uteoppholdsarealer, i henhold til reguleringsplanen for Heksebergåsen Nord, vedtatt 02.09.1999, med mindre endring av plankartet vedtatt 03.06.2015.

Det foreligger reguleringsbestemmelser knyttet til detaljplanen for Vardefjellet, felt BK2, vedtatt 16.06.2010. Videre foreligger det en bebyggelsesplan for Vardefjellet, felt BK, uten egne reguleringsbestemmelser.

Eiendommen ligger innenfor et område som i

kommuneplanen for 2023-2035, vedtatt 14.06.2023, er avsatt til nåværende bebyggelse. Nærliggende områder er avsatt til tjenesteyting og LNRF-areal.

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

05.08.2005 - Dokumentnr: 6779
Bestemmelse om adkomstrett m.fl. bestemmelser

02.06.2006 - Dokumentnr: 261103
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

13.02.2007 - Dokumentnr: 193823
Bestemmelse om veg

29.08.2008 - Dokumentnr: 701645
Bestemmelse om veg

16.06.2011 - Dokumentnr: 460831
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

18.03.2013 - Dokumentnr: 223708
Bestemmelse om vann-/kloakkledning og bebyggelse

26.03.2013 - Dokumentnr: 249668
Bestemmelse om adkomstrett

19.04.2013 - Dokumentnr: 316197
Bestemmelse om adkomstrett, bebyggelse m.fl. bestemmelser

24.04.2013 - Dokumentnr: 329491
Bestemmelse om parkering, adkomstrett, boder, vann-/kloakkledning m.fl. bestemmelser

17.03.2015 - Dokumentnr: 240892
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

03.06.2014 - Dokumentnr: 445239
Seksjonering

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9

måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 675,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. august 2026

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

Megler 2
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

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

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

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

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

Tyrihansveien 27

Nabolaget Hekseberg/Vardefjellet - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 965 elever, 43 klasser	**6 min** 3.8 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	**7 min** 4 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	**10 min** 5.7 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	**11 min** 6.2 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	**12 min** 6.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**17 min** 10.7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	**18 min** 11.1 km

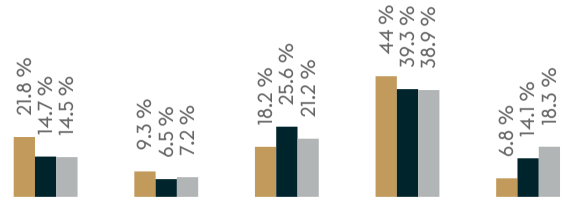
Offentlig transport

Eventyrveien Linje 360	**4 min** 0.3 km
Frogner stasjon Linje R13	**6 min** 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**27 min** 27.5 km
Oslo Gardermoen	**22 min**

Barnehager

Fjellboveien barnehage (1-5 år... 28 barn	**7 min** 0.6 km
Vardefjellet kulturbarnehage (... 116 barn	**13 min** 0.9 km
Sorknes barnehage (0-5 år) 53 barn	**23 min** 1.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vardefjellet vel - ballbinge	4 min
Heksebergåsen	16 min
Avancia Sport Center Skedsmoko...	7 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

Tyrihansveien 27
2016 Frogner

Referanse: 2026-1200
Matrikkel: 3205-283/300/0/64
Befaringsdato: 07.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

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

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

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

Om tilstandsgrader (TG)

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

TG 0 **Ingen avvik.** 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.

TG 1 **Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

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

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

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

TG 2 Vesentlige avvik 2 forhold

Overflater · Bad stue - 2. etasje

Det er observert riss i flisefugene. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

Vannledninger

Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Vurderinger

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Dører TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår.

Balkong skyvedør er fra byggeår.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Balkong/terrasse ol. TG 1

Balkong i trekonstruksjon målt til ca. 12 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,03 meter.

Himmelretning: Vest

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad gang - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra byggeår.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad gang - 2. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen. …

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad gang - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad gang - 2. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad gang - 2. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad gang - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

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

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Bad stue - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra byggeår.
Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad stue - 2. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert riss i flisefugene.
   Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.
2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
   Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad stue - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca.17 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad stue - 2. etasje - Sanitærutstyr TG 1

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad stue - 2. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad stue - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

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

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Gulvoverflater i kjøkken TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

   Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Ventilasjon TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Rens i 2022 og utskifting av filter to ganger i året.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Varmtvannstank TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter fra byggeår.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Elektrisk anlegg

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Fra byggeåret

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Ja
Hva var resultatet av el-tilsynet?	Lukket
Når ble tilsynet gjennomført?	28.09.2017
Er det utført arbeider på anlegget etter tilsynet, utover eventuelle feilrettinger?	Ja

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Ja
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2022 – Bytte dimmere til led dimmere.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ukjent

Begrunnelse

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

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

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,35 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

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

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

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Komfyrvakt.
Hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller med elbillader. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Arealer

TOTALT AREAL

98 m²	93 m²	5 m²	–	12 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2014)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m²	-	**5 m²**	-
2. etasje	93 m²	-	-	**93 m²**	12 m²
Sum Leilighetsbygg	**93 m²**	**5 m²**	**-**	**98 m²**	**12 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
2. etasje	BRA-i: Bad gang, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré, Omkledningsrom, Bad stue

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til ca. 5 m2 (BRA-E).

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Ja

> **2025 · Høytrykkspyling av avløp frem til kommunalt avløp**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2025 · Overflatebehandling av sameiets fasade Hus 3 (Tyrihansveien 27)**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2023 · Elaway har hatt store investeringer med installasjon av infrastruktur på samtlige parkeringsplasser i sameiet. Ble innstallert elbillader på eiers parkeringsplass i 2025.**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2022 · Oppgitt av forrige eier: Full rens av ventilasjonsanlegget og skifte av filter utført av Aktiv Ventilasjon.**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2022 · Oppgitt av forrige eier: Bytte til dimmere utført av Hope Elektro AS.**
> Samsvarserklæringer.

Byggetegninger

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

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Tyrihansveien 27, 2016 Frogner**
Matrikkel: **3205-283/300/0/64**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Linn Kristin Sørlie**

Kunde: **Linn Kristin Sørlie**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **07.08.2026**

Rapportdato: **08.08.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Owe Fagerlund Leret
Fagskoleingeniør / Byggmester
E-post: owe@norskeboligrapporter.no
Tlf: +47 48182525



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

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

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

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

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

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Gyldighet

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

befaring og rapporten oppdateres.

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

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

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

Tilstandsgrader og referansenivå

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linn Kristin Sørlie	9578-5993-4-3658424	2026-08-03 12:53:07

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. aug. 2026

Oppdragsnummer
60-0310/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tyrihansveien 27, 2016 FROGNER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Linn Kristin Sørlie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92233581
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Eventuell kommentar: Fasade maling i 2025 (i regi av styret)

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte til dimmere utført av Hope Elektro AS i 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 28.09.2017. Eltilsyn utført av Elsikkerhet Norge AS. Godkjent uten avvik.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway, installasjon infrastruktur i garasje (regi styret). Elaway innstallerte laderader på eiers parkeringsplass i 2025.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høytrykkspyling frem til kommunale avløp, mai 2025 (i regi styret)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Full rens og skifte av filter utført av Aktiv Ventilasjon i 2022. Har selv byttet filter jevnlig som anbefalt.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av garasjeport på den store garasjen

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Jeg er kjent med at en beboer i sameiet har meldt om observasjon av sølvkre/skjeggkre. Jeg kjenner ikke til at det har vært sølvkre/skjeggkre i denne leiligheten.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering fra takstmann ved kjøp/salg i 2022

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er ikke varslet konkrete endringer i fellesutgiftene, men sameiet har planlagt vedlikehold i 2026, blant annet malingsprosjekt, gjennomgang av brannsikkerhet og nye lekeapparater. I tillegg kan økte forsikringskostnader påvirke sameiets fremtidige kostnadsnivå.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0310/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tyrihansveien 27
Postnr	2016
Sted	FROGNER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	283
Bnr.	300
Seksjonsnr.	64
Festenr.	0
Bygn. nr.	300301271
Bolignr.	H0204
Merkenr.	65f58973-04d5-4f80-bf0e-3da5ceef11bd
Dato.	17 Aug 2022



Innmeldt av	**********

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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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: Tyrihansveien 27
Postnr/Sted: 2016 FROGNER
Bolignr: H0204
Dato: 17.08.2022 20:10:06
Energimerkenr: 65f58973-04d5-4f80-bf0e-3da5ceef11bd
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 283
Bruksnr: 300
Seksjonsnr: 64
Festenr: 0
Bygningsnr: 300301271

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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

Generert 31.07.26
Vår ref.: 5251 / 64
Meglers ref.: 60-0310/26

Boligopplysninger

Seksjon	64	**Bolignr**	H0204
Boligselskap	5251 Vardefjellet Boligsameie	**Etasje**	2.etg
Adresse	Tyrihansveien 27, 2016 FROGNER	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Linn Kristin Sørlie	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader.

Månedlig fakturering. Restanse pr 31.07.26: kr 3 220,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12
Felleskostnader1	3 220	3 220	3 220	3 220	3 220	3 220

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

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

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 957,00
Formue	kr 21 491,00	**Utgifter**	kr 1,00

Merknader

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

Vardefjellet Boligsameie

S.nr. 5251

Vardefjellet Boligsameie

Årsmøte 2026

bori

Styret er selskapets utøvende organ, mens generalforsamlingen/årsmøtet er **selskapets øverste organ.**

Styret kan ta alle beslutninger som ikke i lov eller vedtekter er tillagt andre organer og hovedansvarsoppgavene er å:

- Lede boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling/årsmøte
- Behandle og godkjenne årsregnskap samt avholde generalforsamling/årsmøte
- Fastsette budsjett og størrelse på felleskostnader
- Godkjenne fakturaer og styre økonomien i samsvar med budsjett
- Forvalte boligformuen; herunder sørge for vedlikehold og rehabilitering av bygningsmasse og uteområder
- Håndheve vedtekter og husordensregler
- Behandle henvendelser fra andelseiere/seksjonseiere, herunder klagesaker
- Behandle søknader om godkjennelse av ny andelseier (borettslag)
- Behandle søknader om bruksoverlating (borettslag)

BORI BBLs tjenester

Som boligselskapets forretningsfører og i henhold til forretningsførerkontrakt, så skal BORI BBL utføre følgende oppgaver:

- Innkreve felleskostnader.
- Bokføre og betale kostnader fra selskapets konto etter godkjennelse fra styret (fakturabehandling skjer elektronisk i styreportalen).
- Føre regnskap med utarbeidelse av periodiske rapporter og forslag til årsregnskap.
- Lage forslag til driftsbudsjett.
- Utarbeide mal for årsberetning.
- Rapportere tredjepartsopplysninger.
- Avklare eventuell forkjøpsrett.
- Registrere og videreformidle søknader om ny andelseier (borettslag).
- Registrere og videreformidle søknader om bruksoverlating (borettslag).

BORI – tilleggstjenester

Ved behov kan boligselskap bestille en rekke tilleggstjenester hos BORI, slik som:

- Styresekretærtjeneste – bistand til strukturering av styrearbeidet.
- Deltakelse på styremøter med sekretærfunksjon for styret.
- Møteledelse og deltakelse på generalforsamlinger/årsmøter.
- Likviditetsbudsjetter og langtidsprognoser.
- Bistand ved låneopptak.
- Kurs for styremedlemmer.
- HMS- og vedlikeholdsplaner.
- Prosjektledelse ved rehabilitering og fornyelser, f.eks. etterinstallering av heis.
- Byggteknisk rådgivning.

bori

Vardefjellet Boligsameie

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Vardefjellet Boligsameie avholdes som et nettmøte onsdag den 6. mai 2026 kl. 18.00 – 19.00.

TIL BEHANDLING FORELIGGER FØLGENDE SAKER:

1. **Konstituering**
2. **Årsberetning for 2025**
3. **Årsregnskap for 2025**
4. **Budsjett for 2026**
5. **Godtgjørelser til tillitsvalgte**
6. **Valg av personer til styeverv**
7. **Valg av valgkomité**
8. **Innkomne forslag**

Frogner, 26. april 2025
Styret for Vardefjellet Boligsameie

Vi ber om at du setter seg inn i sakene, og sender inn eventuelt nye vedtaksforslag så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid, og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.
Nye vedtaksforslag kan sendes til styret på følgende e-post: vardefjellet.boligsameie@gmail.com.
NB. Det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

All kommunikasjon blir gjendstand for skriftlig saksbehandling, og blir sendt ut til alle seksjonseiere. Dersom det er ønskelig med et fysisk møte med styret for å diskutere enkeltsaker, kan dette gjennomføres.
Ta kontakt med styreleder Arne Brattetaule på telefon 917 56 520, for avtale om tid og sted.

Seksjonseiere kan kreve at årsmøtet kjøres fysisk, dersom minst 2 seksjonseiere med minst 10% av stemmene krever dette. Fristen for å kreve dette er 9 dager før møtet.

Det vil bli holdt et nett-møte via Teams, der sakene gjennomgås. Link til møtet blir sendt ut på e-post og SMS før møtet begynner.

Avstemningen blir gjennomført digitalt. Link til avstemningen blir sendt til seksjonseiere på e-post og SMS etter Teams-møtet.

NB. Bare én person per eierseksjon kan avgi sin stemme for seksjonen. Dersom to personer stemmer fra den samme eierseksjon, vil automatisk den sist avgitte stemme bli gjeldende.

SAKER SOM SKAL BEHANDLES

1. Konstituering
Valg av møteleder og protokollvitner, underskrivere
Godkjenning av innkallingen, sakslisten og dagsorden.

2. Årsberetning for 2025
Årsberetning til informasjon.

3. Årsregnskap for 2025
Gjennomgang av årsregnskapet.
Det anbefales at årsresultatet blir tillagt opptjent egenkapital.

4. Budsjett 2026
Informasjon til seksjonseiere om budsjetterte inntekter og kostnader for 2026.

5. Godtgjørelser til tillitsvalgte
Det er budsjettert med styrehonorar på kr. 170.000.- for 2026.

6. Valg av tillitsvalgte

7. Valg av valgkomité

8. Innkomne forslag

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder: Årsmøtet ledes av Arne Brattetaule
Protokoll: Håkon Ankervold skriver protokoll fra møtet.
Protokollunderskrivere: Seksjonseiere Ingunn W. Arnesen, Tyrihansveien 1, og Daniel Sørvik, Tyrihansveien 33, signerer protokoll i tillegg til styreleder.

Godkjenning av innkallingen, sakslisten og forretningsorden.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

2.1 STYRET

Følgende personer ble valgt inn i styret 15. mai 2025:

Styreleder	: Arne Brattetaule (valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem/Nestleder	: Håkon Ankervold (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem/Brannvern	: Frank Moan (valgt for 2 år i 2025)
Varamedlem	: Ingunn W. Arnesen (valgt for 1 år i 2025)
Varamedlem	: Nils Wingsternæs (valgt for 1 år i 2025)

2.2 FORETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL, Adr. Tærudgata 16, 2001 Lillestrøm.
Tlf. 63 89 02 00. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Adr. Stortorget 28, 2000 Lillestrøm. Tlf. 63 89 77 00

2.3 GENERELLE OPPLYSNINGER

Vardefjellet Boligsameie har organisasjonsnummer 911 991 748
Eiendommen har gnr. 283, bnr. 300 i Lillestrøm kommune og består av tre byggetrinn.
Byggetrinn 1 i Vardefjellet Boligsameie ble stiftet, og registrert som et sameie den 5.3.2013. Navnet den gang var Sameiet Vardefjellet BK2 Trinn 1. Byggetrinn 1 har 57 eierseksjoner.
Byggetrinn 2 i Vardefjellet Boligsameie ble stiftet og registrert som et sameie den 3.6.2014. Navnet på sameiet den gang var Sameiet Vardefjellet BK2 Trinn 2. Byggetrinn 2 har 49 eierseksjoner.
Byggetrinn 3 i Vardefjellet Boligsameie ble stiftet og registrert som et sameie den 1.6.2015. Navnet på sameiet den gang var Sameiet Vardefjellet BK2 Trinn 3. Byggetrinn 3 har 30 eierseksjoner.
De tre sameiene ble fusjonert til ett sameie 1. april 2021. Navnet på det fusjonerte sameiet er Vardefjellet Boligsameie.

Fakturaadresse
Vardefjellet Boligsameie benytter elektronisk fakturabehandling og ønsker å motta fakturaer i EHF-format.

Fakturaadresse til sameiet er som følger:
Vardefjellet Boligsameie, org.nr. 911991748
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Bygningsadresser
Sameiet består av 136 seksjoner, fordelt på 13 bygninger.
Adresser til eierseksjonene er Tyrihansveien 1-62, Herreperveien 1-17 (oddetallsadresser), Herreperveien 2-8 (partallsadresser) og Veslefrikkveien 2-20 (partallsadresser).
Bygningen i sameiet er nummererte fra 1–13. Se vedlegg. Hus 1-7 ligger i Tyrihansveien. Hus 8, 9 og 10 ligger i Veslefrikkveien. Hus 11, 12 og 13 ligger i Herreperveien.
Sameiet har fellesgarasje under hus 5 og fellesgarasje og bodområder under hus 1, 2, 3, 4 og 13. Sameiet har også gjestegarasje.

Formål
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har som formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, seksjonseierne.

Kontakt
Sameiets styre treffes fortrinnsvis på e-post vardefjellet.boligsameie@gmail.com eller på telefon til styreleder, Arne Brattetaule Tlf. 917 56 520.
Styret legger stor vekt på å være tilgjengelig for beboere.

Sameiets hjemmeside er: www.vardefjelletboligsameie.no
Facebookgruppe for beboere i sameiet kalles Vardefjellet Boligsameie. Denne Facebookgruppen er lukket, og kun tilgjengelig for seksjonseiere og beboere i sameiet.

HMS / arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Dog er tillitsverv basert på frivillighet.

Styret ivaretar internkontroll av brannsikkerhetssystemer, elektrisk fellesanlegg, fellesgarasjer, heiser, lekeplass og teknisk anlegg.

Sameiet har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet, og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak.
Det gjennomføres ukentlige inspeksjoner og vernerunder i bygningene og på eiendommen. Automatisk brannsentral, med overføring til 110-sentral, er i drift og testes årlig.

Sameiet har en dedikert person som brannvernansvarlig.
Heiser er tilkoblet alarmsentral, og sameiet har egen heisansvarlig.

Det ble besluttet å installere kameraovervåking i garasjeanlegg og bodområder på årsmøtet i 2022. Kameraer ble installert høsten 2025.

Ladeanlegg for elbil
Sameiet har i samarbeid med Elaway installert infrastruktur for lading av elbil.
Det er klargjort for montering av Easee ladebokser på hver eneste parkeringsplass i garasjeanleggene. Easee ladeboks kan leies eller kjøpes.

2.4 STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 11 møter, og behandlet rutinesaker som:

- *Budsjettering.*
- *Sikre korrekt nivå på felleskostnader i forhold til løpende kostnader.*
- *Oppfølging av økonomi og likviditet.*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet).*
- *Løpende vedlikehold.*
- *Forsikringsskader.*
- *Oppfølging av beboerhenvendelser.*
- *Utsendelse av velkomstbrev til nye beboere.*
- *Administrasjon av nøkler og fjernkontroller for porter.*
- *Oppfølging og viderefakturering av strøm til beboere som er tilkoblet fellesanlegget.*

Av andre større tidkrevende saker kan nevnes:
- *Installert kameraovervåking i garasjeanlegg og bodområder.*
- *Maling av Hus 3 (Tyrihansveien 27-35) og bakside av hus 9 (Veslefrikkveien 8, 10, 12.*
- *Kjørt anbudsrunde på TV- og bredbåndstjenester.*
- *Installert fiber i alle leiligheter.*
- *Kjørt anbudsrunde på service og vedlikehold heis.*
- *Daglig justering av friskluftsspjeld og varmevifter for å redusere strømkostnader, men samtidig holde luftfuktigheten nede på et forsvarlig nivå.*
- *Det er etablert rutineplaner på alle fremtidige oppgaver i sameiet.*
- *Det gjennomføres ukentlig befaring av bygg, heiser, garasjeporter, dører og elektrisk anlegg osv.*
- *Løpende reparasjon og justering av dører, dørkarmer, dørlukkere og nøkkelbrytere.*
- *Det er foretatt enkle reparasjoner av heiser.*
- *Montert ny port i det store garasjeanlegget.*
- *Det er jevnlig sendt ut informasjon til beboere via e-post, samt på sameiets hjemmeside og FB-gruppe.*
- *Det ble avholdt vår-dugnad med svært bra oppslutning.*

- *Brannslukningsapparater i alle eierseksjoner og i fellesområder, samt nødlys i fellesområder, er kontrollert.*
- *Feilparkeringer har blitt fulgt opp.*
- *Navn på postkasser og ringeklokker blir løpende merket om ved eierskifte.*
- *Utbedring av plener. Såing, gjødsling og vanning.*
- *Viderefakturering av strømforbruk for beboere som har lader tilkoblet fellesanlegget.*
- *Ukentlige vaktrunder med kontroll av dører, nødlys, skifting av lyspærer, og kontroll av vifter.*
- *Vask av garasjeanlegg*
- *Det ble gjennomført rens av avløp i alle leiligheter, samt rens av avløp frem til kommunalt avløp. Det ble også gjennomført kamerainspeksjon av avløpsstammer.*

Siden forrige årsmøte er det omsatt 10 leiligheter i sameiet.
Årsberetningen ble godkjent av styret 20. april 2026.

Potensiell rettslig tvist
Styret ligger ikke i tvist som kan medføre annet økonomisk ansvar for sameiet.

2.5 KOSTNADSUTVIKLING

Sameiet har generelt hatt prisøkning på de fleste områder. Totalt sett har det vært en kostnadsreduksjon i 2025 sammenlignet med 2024. De største reduksjoner har kommet på malingsprosjektet, kommunale avgifter og Vedlikehold VVS.
Kommunale avgifter ble fakturert direkte seksjonseiere i 2025.
Det forventes en kostnadsøkningen i 2026, spesielt i forhold til malingsprosjektet.

3. REGNSKAPET FOR 2025

Årsresultat
Regnskapet for 2025 viser et resultat på kr 310.436.-. Resultatet i 2024 var på kr 250.297.-
Inntektene i 2025 ble på kr. 4.414.967.- som er kr. 1.241.834.- lavere enn i 2024.
Av inntektene i 2025 utgjør malingstillegget kr 897.078.-
Kostnadene i 2025 var kr 4.226.407.-, som er 1.269.097.- lavere enn i 2024.

3.1 AVVIKSFORKLARING PÅ KOSTNADER 2025 i forhold til 2024.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret og revisjon er bokført under konsulenttjenester. Kostnaden i 2024 på kr 160.356.- er en økning med 8,5 % i forhold til 2024.

Reparasjoner og vedlikehold
Reparasjoner og vedlikehold ble redusert med kr 652.836.- sammenlignet med 2024.

Vedlikehold bygg ble på kr. 1.054.692.- i 2025. Dette er kr 997.858.- lavere enn i 2024. Hovedårsaken er kostnader med maling av bygninger i Tyrihansveien. Det ble kun malt ett bygg i 2025.

Vedlikehold VVS utgjorde kr 152.895.-. Rens av avløp og rørinspeksjon av avløps-stammer.

Vedlikehold elektro ble på samme nivå som i 2024, kr 93.395.- Det ble installert kontakter forskjellige steder i sameiet, boder og garasjeanlegg. Det ble skiftet defekte astro-ur, bevegelsessensorer og nødlys.

Vedlikehold heis økte med kr 23.429.-. Dette skyldes i hovedsak periodisk kontroll gjennomført av Norsk Heiskontroll i 2025.

Vedlikehold garasjer ble i 2025 på kr 267.604.- mot 30.377.- i 2024. Ny garasjeport ble installert. Antilift system ble installert på begge portene. Det ble skiftet fjærer på port i det minste garasjeanlegget, og LED-lys ble montert på porten. Vask av garasje ble bokført på Vedlikehold garasje i 2025, mens det i 2024 ble bokført på Driftskostnader Renhold.

Vedlikehold ventilasjon ble i 2025 på kr 4.329.- mot kr 0.- i 2024. Dette skyldes reparasjon av en varmevifte.

Vedlikehold brannsikring ble på kr 139.269.- som er kr 32.142.- lavere enn i 2024.
Kostnad med årskontroll økte, men færre sensorer ble skiftet ut. Etter pålegg fra brannvesenet fikk vi en større kostnad på å montere feieluker på flere bygninger i 2024.

Forsikringer
Kostnaden med forsikringer var i 2025 på kr 470.749.- Dette er en økning med 18 % i forhold til i 2024. Hovedårsaken til økningen skyldes store utbetalinger i forbindelse med forsikringsskader.

Kabel-TV og Bredbånd
Kabel-TV og bredbånd ble i 2025 på kr 755.316.- Dette er en økning på 3% i forhold til 2024. Grunnen til liten økning skyldes reforhandlinger som førte til at vi inngikk avtale med Telenor og fikk installert fiber høsten 2025.

Driftskostnader
Kostnader med snøbrøyting gikk ned med 6 % i 2025 sammenlignet med 2024. Renhold ble på kr 177.237.-, som er en reduksjon på 98.101.- i forhold til 2024.

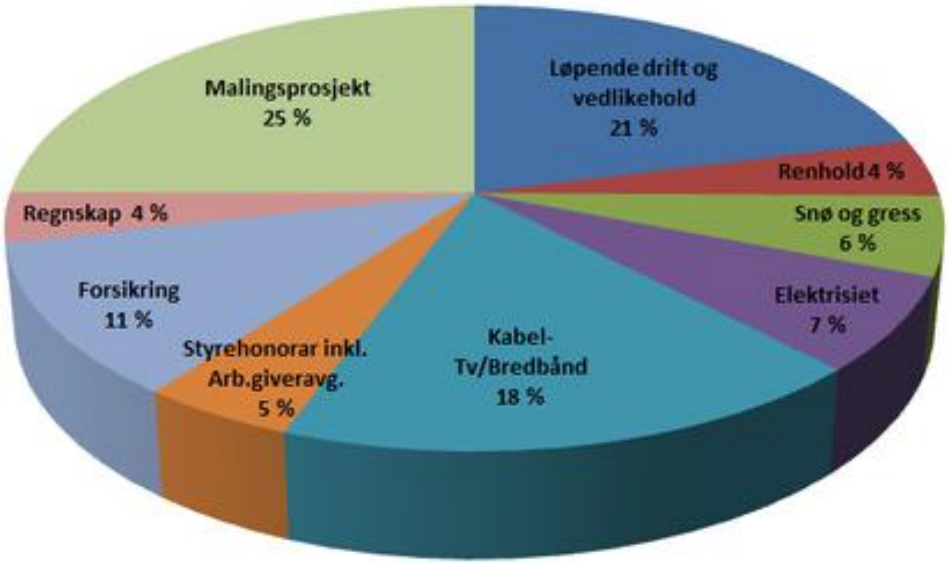
Dette skyldes at kostnaden for vask av garasjeanlegg ble i 2025 bokført på konto for Vedlikehold garasje, mens det i 2024 ble bokført på konto for Konto for Renhold.

Kostnadsfordeling
De totale kostnadene i 2025 fordeles på følgende hovedkategorier

Kostnadsfordeling 2025

Løpende drift og vedlikehold	21 %	887 486
Renhold	4 %	177 237
Snø og gress	6 %	243 864
Elektrisiet	7 %	289 204
Kabel Tv / Bredbånd	18 %	755 316
Styrehonorar inkl. Arb.giveravg.	5 %	193 970
Forsikring	11 %	470 749
Regnskap /Revisjon	4 %	153 889
Malingsprosjekt	25 %	1 054 692
	100 %	**4 226 407**

Kostnadsfordeling i % 2025, Totalt kr 4.226.407.-



Egenkapital
Økning i egenkapital fra 31.12.2024 til 31.12.2025 skyldes hovedsakelig en resultatforbedring på kr 310.436.-.

Egenkapital, d.v.s. likviditet til disposisjon var pr 31.12.2025
Kr. 2.701.609-.

Årsresultat 2025 tillegges opptjent egenkapital
Styret foreslår at årsresultatet på kr 310.436.- fra 2025 tillegges opptjent egenkapital.

Vedlikehold
Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan, som etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar bortsett fra økte felleskostnader som blant annet skal dekke fremtidig maling.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen, og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2025 og frem til styret årsberetning er avgitt.

3.2 Avviksforklaring regnskap 2025 i forhold til budsjett 2025

Resultat vs. budsjett
Driftsresultatet på 189.560.- ble kr 13.100.- lavere enn budsjettert.

De største avvikene er på **Vedlikehold bygg** der det ble budsjettert med kr 1.000.000.-, mens det faktisk ble brukt 1.054.692. Dette skyldes kostnader med utskiftning av råtne bord i forbindelse med malingsprosjektet. Styret valgte også å male en vegg i Veslefrikkveien da denne var angrepet av svartsopp. Dette var ikke med i budsjettet. Det ble informert på årsmøtet 15. mai 2025 om at malingsprosjektet kunne bli opp til kr 200.000.- dyrere enn budsjettert.

Vedlikehold heis var budsjettet med kr 127.000., mens de faktiske kostnadene lå på 75.594.-. Dette skyldes mindre feil enn antatt, samt at konvertering fra 2G-nettet til 4G-nettet ble lavere enn budsjettert. I tillegg har styrets medlemmer blitt dyktigere på å rette mindre feil, uten å involvere tekniker fra Heisselskapet Løft AS.

Vedlikehold elektro var budsjettert med kr 40.000.-, mens de faktiske kostnadene ble 93.395.- Det var budsjettert kr 100.000.- for kameraovervåking som skulle avskrives over tre år etter forslag fra BORI. Det viste seg ikke å være mulig å avskrive dette, da kostnaden for kameraer, opptakere og kabler på 43.128.- ikke ble betalt via EN faktura. Dette måtte derfor kostnadsføres på Vedlikehold elektro.
I tillegg ble det kostnader på utskiftning av defekte astro-ur, bevegelsessensorer og nødlys, samt installasjon av kontakter i sameiet.

Andre driftskostnader var budsjettert med 170.000.-, mens det faktisk ble brukt 129.893.-

Inntekter / Felleskostnader
Felleskostnader ble totalt på kr. 4.392.920.-, som er i henhold til budsjett.
Malingstillegget i 2025 utgjorde kr. 897.078.- av felleskostnadene.

Vi følger BORIs anbefaling for sameier om å ha minimum fire ganger månedlige felleskostnader på konto, for å sikre en forsvarlig likviditet.

Andre inntekter
Andre inntekter på kr 23.047.- er kr 36.453.- lavere enn budsjettert da de fleste beboere har bestilt Easee ladeboks.
Andre inntekter er i hovedsak viderefakturering av strømforbruk til beboere, som for mange år siden fikk tillatelse til å koble strømkontakt på sin parkeringsplass direkte opp mot fellesanlegget.
Dette er ikke tillatt lenger, da dette medfører at hovedsikring til flere leiligheter går. Det medfører også mye ekstra arbeid for styret, samt at lading fra vanlig schuko-kontakt kan være brannfarlig.
Andre inntekter dekker også salg av systemnøkler og fjernkontroller til garasjeport.

4. BUDSJETT FOR 2026

Budsjettet for 2026 ble utarbeidet i oktober 2025. Budsjettet skal ikke nødvendigvis godkjennes på årsmøtet, så dette kapittelet er å betrakte som informasjon til seksjonseierene.

Felleskostnader
Felleskostnader for 2026 er budsjettert med kr. 4.883.936.-. I henhold til eierbrøk utgjør dette kr 35,40.- pr kvadratmeter. Av dette utgjør malingstillegget på kr. 7,00 kr/kvm, totalt kr 966.084.- og kr 0,50.-, totalt 69.006.- til avsetning for vedlikehold i 2026.

Det budsjetteres også med inntekt for viderefakturering av strøm fra beboere som har schuko ladekontakt koblet til fellesanlegget, samt for salg av systemnøkler og portåpnere.
Dette gir en budsjettert inntekt i 2026 på totalt kr 4.917.936.-

Styrehonorar og Arbeidsgiveravgift
Det busjetteres med 170.000 kr i styrehonorar for 2026, som er på samme nivå som i 2023, 2024, 2025 og 2026. Dette fordeles på styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer i forhold til ansvar, innsats og bidrag utover selve styremøtene.
Arbeidsgiveravgift er budsjettert under Lønns- og personalkostnader, og utgjør 14,1% av styrehonoraret, totalt kr. 23.970.-

Revisjonshonorar
Det er budsjettert med revisjonshonorar på kr. 8.000.-

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med forretningsførerhonorar, revisjon og juridisk bistand på kr. 167.760.-, som er en økning på 9,4 % sammenlignet med 2025.

Reparasjon og vedlikehold

Det er budsjettert med totalt kr. 2.104.000.- for 2026. Dette er fordelt på følgende:

Vedlikehold bygninger

Det er budsjettert med at malingsprosjektet vil koste kr 1.400.000.- pluss annet løpende vedlikehold på 50.000.- Bygning i Tyrihansveien 50-62, Herreperveien 1-17 (oddetallsadresser), samt en vegg i Veslefrikkveien 14 vil bli malt i 2026.

Vedlikehold VVS

Utskiftning av enkelte utekraner pluss mindre reparasjoner 15.000.-

Vedlikehold elektro

Løpende vedlikehold og reparasjoner + evnt utskiftning av utelamper og enkelte lamper i trappeoppganger i tillegg til installasjon av kontakter. Eventuell utskiftning av releer og sensorer pluss ytterligere 5 kameraer utenfor garasjeporter og i det store bodområdet 90.000.-.

Vedlikehold utvendig anlegg

Det er budsjettert med kr 150.000.- til lekeapparater som skal erstatte sandkasser på lekeplasser i Herreperveien og Veslefrikkveien, samt reparasjon av Søppelbrønner, plener, gjerder, beplantning mm.
Etter å ha bedt om pristilbud på lekeapparater viser det seg at disse er svært dyre. Det er en stor mulighet for at det blir en overskridelse på budsjettet på nærmere kr 100.000.-

Heiskostnader

Serviceavtale er inngått med Heiskompaniet AS. Alarmtilknytning på våre 5 heiser, samt uforutsette reparasjoner. Totalt kr 75.000.-

Vedlikehold garasjeanlegg

Det er budsjettert med kr. 130.000.- til reparasjoner av garasjeporter og løpende vedlikehold, samt vask av garasjeanleggene.

Vedlikehold ventilasjon

Det er budsjettert med kr. 20.000.- til reparasjon og vedlikehold av avtrekk og vifter i bodområdet og garasjeanleggene.

Vedlikehold brannsikring

Det er budsjettert med 147.000.- til brannsikring. Dette skal dekke kontroll av brannslukningsapparater i fellesområdet. Direkte alarmtilknytning til Nedre Romerike Brann og Redning. Overvåking, serviceavtale og uforutsette reparasjoner av brannalarmsystem og sensorer.

Forsikringer

Vi forventer en økning i forsikringspremie og har budsjettert med kr 520.000.- for 2026. Det viser seg at forsikringspremien har økt betraktelig i 2026, og det forventes en overskridelse av budsjettet på kr 50.000.- i 2026.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter ble fra og med 1.1.2025 fakturert hver enkelt seksjonseier. Dette gjelder tømming av søppelbrønner og feiing av piper. Det er derfor budsjettert med kr 0.- på denne posten.

Energi/Fyring Elektrisitet

Til tross for aktiv jobbing med prosjekt strømsparing i 2025, vil strømforbruket øke i bodområder. Etter å ha funnet mugg i en bod, har vi skjerpet kravet til maks luftfuktighet i bodområdene. Dette vil vil føre til høyere strømforbruk. Det er budsjettert med kr 300.000.- for 2026.

Det er estimert et strømforbruk i 2026 på 220.000 kWt. Tar vi utgangspunkt i en gjennomsnittspris gjennom hele året på 1,36 kr/kWh vil elektrisitet koste oss kr. 300.000.-. Pris per kWh kan være noe optimistisk da nettleien ser ut til å øke kraftig. Sameiet har inngått avtale på Norgespris.

Kabel-TV og bedbånd

Det forventes økte kostnader som et resultat av Telenors forhandlinger med programleverandørene. Det er budsjettert med kr 790.000.-

Driftskostnader

Renhold

Vask og utskiftning av matter i trappeoppganger, og boning. Totalt kr 190.000.-

Snøbrøyting/Feiing/Strøing

Tar utgangspunkt i flere timer brøyting enn i 2025. Totalt kr 230.000.-

Gressklipping

Det budsjetteres med tilsvarende antall timer som i 2023. Totalt Kr. 55.000.-

Andre driftskostnader

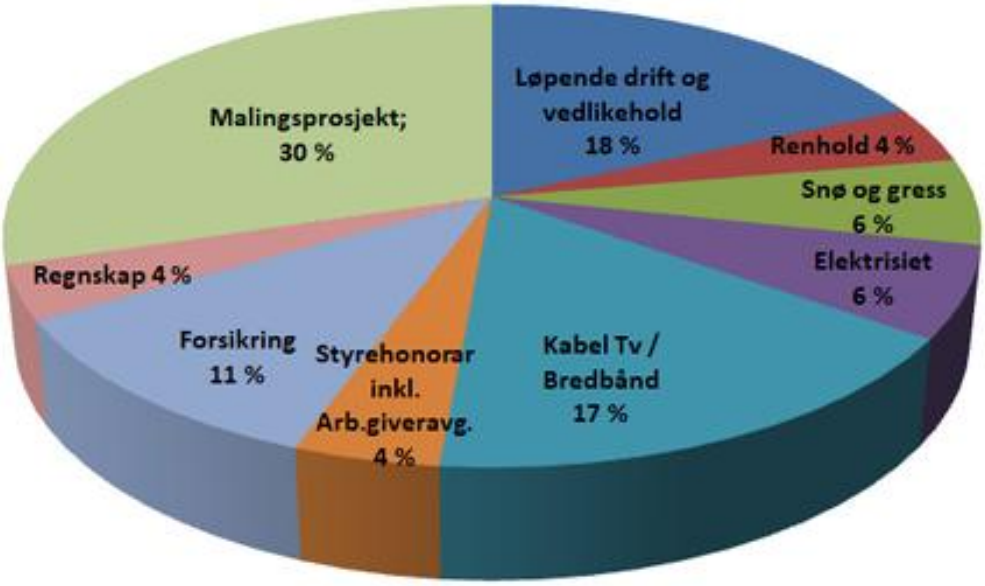
Sameiet betaler kr 78.000 for abonnementskostnad for infrastruktur ladeanlegg. Dette ble besluttet på årsmøtet i 2023.
Det budsjetteres med kr. 75.000.- til blant annet utskiftning av defekte nøkkellåser, reparasjon av låser, reparasjon av automatiske dørlukkere, og kostnader med lisens på sameiets styreportal.

Kostnadsfordeling budsjett 2026

De budsjetterte kostnadene for 2026 fordeles på følgende hovedkategorier:

Løpende drift og vedlikehold	18 %	861 198
Renhold	4 %	190 000
Snø og gress	6 %	285 000
Elektrisiet	6 %	300 000
Kabel Tv / Bredbånd	17 %	790 000
Styrehonorar inkl. Arb.giveravg.	4 %	193 970
Forsikring	11 %	520 000
Regnskap /Revisjon	4 %	174 760
Malingsprosjekt	30 %	1 400 000
	100 %	**4 714 928**

Kostnadsfordeling i % av budsjett 2026, totalt kr 4.714.928.-



4.1 Planlagt vedlikehold 2026

Sameiet har følgende planer for vedlikehold og HMS:

- Maling av Tyrihansveien 50-62 og Herreperveien 1-17 (oddetallsadresser).
- Maling av kortvegg på Herreperveien 14.
- Utbedre feil og mangler på lekeplasser.
- Gjennomgang og kontroll av brannsikkerhetsstrategier i sameiet.
- Revisjon og kontroll av brannslukningsapparater i fellesanlegget.
- Vask av garasjeanlegg.
- Utskiftning av planter i enkelte plantekasser på fellesarealet.
- Reparasjon og vedlikehold av søppelbrønner, gjerder osv..
- Utskiftning av knuste heller.
- Utskiftning av sand i sandkasser i Tyrihansveien.
- Sette opp nye lekeapparater som erstatning for sandkasser i Herreperveien og Veslefrikkveien.
- Montere takrenne på enden av Tyrihansveien 1.
- Dugnad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2026 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen, kostnadsutvikling og budsjett.

Det er budsjettert med et årsresultat på kr 310.436.-, hvorav kr 966.084.- utgjør malingstillegg og 69.006 utgjør tillegg til vedlikeholdsfond. Uten disse tilleggene ville årsresultatet vært på kr – 724.654.-

Kostnader ikke inkludert i budsjettet for 2026
Følgende kostnader er ikke inkludert i budsjettet, som ble utarbeidet i oktober 2025, men som vil føre til økte kostnader i 2026.

Fjerning av sandkasser i Herreperveien og Veslefrikkveien. Disse vil bli erstattet med lekeapparater. Etter å ha mottatt pristilbud på lekeapparater, viser det seg at disse er svært dyre. Det forventes en overskridelse av budsjettet på nærmere kr 100.000.-

Det viser seg at forsikringspremien har økt betraktelig i 2026, og det forventes en overskridelse av budsjettet på kr 50.000.- i 2026.

Gjennomgang og kontroll av brannsikkerhetsstrategier i sameiet er ikke inkludert i budsjettet. Dette kan beløpe seg til kr 30.000.-

Frogner, 31.12.2025 / 20.4.2026

Arne Brattetaule	Håkon Ankervold	Frank Moan
Styreleder	Nestleder	Styremedlem

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Vardefjellet Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 392 920	5 606 338	4 398 249	4 883 936
Annen driftsinntekt	2	23 047	51 463	59 500	34 000
Sum driftsinntekter		**4 415 967**	**5 657 801**	**4 457 749**	**4 917 936**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	193 970	193 970	193 970	193 970
Avskrivninger		0	0	33 333	0
Konsulenttjenester	4	160 356	147 829	167 514	174 760
Kontingenter	5	3 200	3 100	4 500	3 999
Rep og vedlikehold	6	1 825 185	2 478 021	1 780 000	2 104 000
Forsikringer		470 749	398 976	431 000	520 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		0	579 901	0	0
Energi og fyring	7	266 637	280 775	256 000	300 000
Kabel-TV og telefoni		755 316	731 593	770 000	790 000
Driftskostnader	8	421 101	525 567	448 450	475 000
Leiekostnader		0	1 400	0	0
Andre driftskostnader	9	129 893	154 372	170 322	153 199
Sum driftskostnader		**4 226 407**	**5 495 504**	**4 255 089**	**4 714 928**
Driftsresultat før finansposter		**189 560**	**162 297**	**202 660**	**203 008**
Finansielle poster					
Finansinntekt		120 951	90 613	0	0
Finanskostnad		75	2 061	0	0
Sum finansposter		**120 876**	**88 552**	**0**	**0**
Årsresultat		**310 436**	**250 849**	**202 660**	**203 008**
Overført til annen egenkapital	10	310 436	250 849	0	0
Sum disponering		**310 436**	**250 849**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Vardefjellet Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		267 325	290 274
Kundefordringer		6 405	0
Sum fordringer		273 730	290 274
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 653 296	2 790 075
Sum omløpsmidler		**2 927 026**	**3 080 349**
SUM EIENDELER		**2 927 026**	**3 080 349**

Balanse 31.12.2025

Vardefjellet Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 701 609	2 391 172
Sum egenkapital		**2 701 609**	**2 391 172**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		206 416	471 986
Annen kortsiktig gjeld	11	19 002	217 191
Sum kortsiktig gjeld		225 418	689 177
Sum gjeld		**225 418**	**689 177**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 927 026**	**3 080 349**

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Sameiet består av 136 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3205.283.300 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	4 392 920	5 606 338	4 398 249	4 883 936
Sum felleskostnader	**4 392 920**	**5 606 338**	**4 398 249**	**4 883 936**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	2 800	11 898	0	4 000
Nøkler/låser/skilt	0	0	5 500	8 000
El bil/ladeanlegg	20 247	39 565	54 000	22 000
Sum andre driftsinntekter	**23 047**	**51 463**	**59 500**	**34 000**

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	170 000	170 000	170 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	23 970	23 970	23 970	23 970
Sum lønnskostnader	**193 970**	**193 970**	**193 970**	**193 970**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	7 000	6 938	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar	143 949	137 356	144 624	149 760
Andre forvaltningstjenester	2 940	3 535	5 500	6 000
Juridisk bistand	0	0	3 000	4 000
HMS	6 468	0	6 890	7 000
Sum konsulenttjenester	**160 356**	**147 829**	**167 514**	**174 760**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre kontingenter	3 200	3 100	4 500	3 999
Sum kontingenter	**3 200**	**3 100**	**4 500**	**3 999**

Andre kontingenter er medlemskap i huseiernes landsforbund

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	1 054 692	2 052 550	1 000 000	1 450 000
Vedlikehold VVS	152 895	0	175 000	15 000
Vedlikehold elektro	93 395	103 241	40 000	90 000
Vedlikehold utvendig anlegg	37 409	65 099	40 000	150 000
Vedlikehold heis	75 594	52 165	127 000	75 000
Vedlikehold garasjer	267 604	30 377	230 000	130 000
Vedlikehold ventilasjon	4 329	0	20 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	139 267	171 409	116 000	147 000
Dugnadskostnader	0	3 181	2 000	3 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	30 000	24 000
Sum vedlikeholdskostnader	**1 825 185**	**2 478 021**	**1 780 000**	**2 104 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	289 204	277 081	256 000	300 000
Strøm til elbil ladeanlegg	-22 567	3 694	0	0
Sum energi og fyring	**266 637**	**280 775**	**256 000**	**300 000**

Strøm til elbil ladeanlegg er negativ, kostnader og inntekter føres mot hverandre avvik grunnet estimert beløp for strøm og nettleie og det som faktisk blir fakturert fra Elaway.

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renholdstjenester	177 237	275 338	188 000	190 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	191 801	204 085	212 000	230 000
Gressklipping	52 063	46 144	48 450	55 000
Sum driftskostnader	**421 101**	**525 567**	**448 450**	**475 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader ladeanlegg	71 879	66 864	70 207	78 000
Søppeltømming/container	8 326	6 399	8 500	9 000
Driftskostnader	4 942	34 621	20 000	16 000
Verktøy og redskaper	4 687	13 615	5 000	12 000
Nøkler, låser og skilt	1 468	22 146	25 000	15 000
Annet driftsmateriale	4 730	0	0	0
Kontorrekvisita	11 194	1 215	6 615	4 200
Lisenser/software	959	993	20 000	999
Kostnader tillitsvalgte	0	727	0	0
Generalforsamling/årsmøte	7 672	0	5 000	9 000
Velferdskostnader	1 244	0	0	0
Annen kontorkostnad	4 683	0	0	0
Øredifferanser	0	-8	0	0
Bank og kortgebyrer	8 110	7 800	10 000	9 000
Sum andre driftskostnader	**129 893**	**154 372**	**170 322**	**153 199**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 391 172	2 140 323
Tilført til/fra EK fra årets resultat	310 436	250 849
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 701 609	2 391 172
Annen egenkapital 31.12	2 701 609	2 391 172
Sum egenkapital 31.12	**2 701 609**	**2 391 172**

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre påløpte kostnader	19 002	209 476
Uopptjent inntekt	0	7 715
Sum annen kortsiktig gjeld	**19 002**	**217 191**

Andre påløpte kostnader er Elektrisitet og Strøm til elbil ladeanlegg som gjelder desember 2025

Note 12 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**2 391 172**	**2 140 323**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	310 436	250 849
B. Årets endring i arbeidskapital	310 436	250 849
C. Arbeidskapital 31.12	**2 701 609**	**2 391 172**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 927 026	3 080 349
- Kortsiktig gjeld	225 418	689 177
= Arbeidskapital 31.12	**2 701 609**	**2 391 172**

5251 Arsoppgjorspakke 2025.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Moan, Frank	2026-02-23	Brattetaule, Arne	2026-03-02
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Moan, Frank		bankID Brattetaule, Arne	

Navn	Dato
Ankervold, Håkon	2026-02-26
Identifikasjon	
bankID Ankervold, Håkon	

5. Godtgjørelse til tillitsvalgte

Styret foreslår å justere samlet styrehonorar fra kr 170.000.- til kr 200.000.- (eks. arbeidsgiveravgift).
Bakgrunnen for forslaget er at sameiet har et betydelig omfang, med 136 eierseksjoner og tilhørende fellesanlegg, herunder tre garasjeanlegg. Styret opplever at oppgaver knyttet til drift, oppfølging og forvaltning over tid har økt i takt med at bygningsmassen blir eldre.

Dagens honorar har vært uendret siden 2023, og ligger i nedre del av nivået som er vanlig for tilsvarende sameier.

Foreslått justering innebærer en økning på 30.000 kr totalt, som tilsvarer om lag 22 øre per kvadratmeter, og eller et gjennomsnitt på 17–20 kr per måned per seksjon.

Styret mener forslaget representerer en moderat tilpasning til dagens aktivitetsnivå og ansvar, og vil bidra til å sikre stabil drift og rekruttering til styreverv.

Styrehonoraret fordeles på styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer i forhold til ansvar, faktisk bidrag og aktivitet, og utbetales etter årsmøtet 2026.

6. Valg av personer til styreverv

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

Arne Brattetaule er styreleder frem til årsmøtet 2027.
Frank Moan er styremedlem frem til årsmøtet 2027.
Håkon Ankervold er styremedlem og nestleder frem til årsmøtet 2026.

I år skal det velges ett styremedlem og ett til to varamedlemmer.

Det er fortsatt mulig å melde sin interesse for å ta del i styret. Dette gjelder selvsagt både kvinner og menn. Meld din interesse innen 6. mai kl. 19.00.

Følgende personer stiller til valg

Følgende kandidater har per 5. mai meldt sin interesse i å ta et verv i styret:

6.1 Valg av styremedlem for 2 år
Det skal velges **ett** styremedlem. Følgende kandidater stiller til valg.

Ronny Granheim
Tyrihansveien 1, H0306



Ronny Granheim

Ronny Granheim er selger på Motek AS, og kjører kurs og holder foredrag om sikkerhet, verktøy, maskiner og utstyr.

Ronny er utdannet elektriker og taktekker, og er svært teknisk anlagt. Når sameiet har behov for verktøy og utstyr er det bare å ringe Ronny. Han har det meste.

Ronny har vært varamedlem i Vardefjellet Boligsameie i ett år og han er en ressurs for sameiet.

Håkon Ankervold
Tyrihansveien 46
(Stiller til gjenvalg)



Håkon Ankervold

Håkon Ankervold er lærer på Marikollen ungdomsskole, og har sin utdannelse fra NTNU i Trondheim.

Håkon har vært styremedlem i Vardefjellet boligsameie siden april 2023.

6.2 Valg av varamedlem for 1 år.
Det skal velges **ett** varamedlem. Følgende kandidater stiller til valg.

Ann Heidi Pettersen
Tyrihansveien 28, H0202



Ann Heidi Pettersen

Ann Heidi Pettersen er ei voksen dame. Hun kommer fra Nord, men har bodd på Østlandet i m ange år. Hun skal snart bli pensjonist etter 40 år i helsesektoren, og hun ser frem til det. Ann Heidi har nylig flyttet til sameiet, og ønsker å bidra med styrearbeid.

6.4 Innstilling fra valgkomiteen

Valgkomiteen består av følgende personer:
Mette Sjøvall, Tyrihansveien 20
Daniel Sørvik, Tyrihansveien 33
Erik S. Gjellan, Herrperveien 4

Valgkomiteens instilling er som følger:

Styremedlem: Ronny Granheim
Dette for å få en fornying i styret.

Varamedlem : Ann Heidi Pettersen
Får inn en som kan se det litt med nye øyne, da hun nylig har flyttet inn i sameiet.
Samtidig er det fint å få inn en kvinne i styret.

NB. Årsmøtet står fritt til å velge.

7. Valg av personer til valgkomité

Valg av valgkomité for 1 år.
Det velges en person fra hvert byggetrinn, totalt 3 personer.
Mette Sjøvall, Daniel Sørvik og Erik S. Gjellan stiller til gjenvalg i valgkommiteen.

Det foreslås at følgende tre personer blir valgt inn i valgkomiteen:

Mette Sjøvall, Tyrihansveien 20, Byggetrinn 1
Daniel Sørvik, Tyrihansveien 33, Byggetrinn 2
Erik S. Gjellan, Herrperveien 4, Byggetrinn 3

NB. Velg tre personer!


Mette Sjøvall


Daniel Sørvik

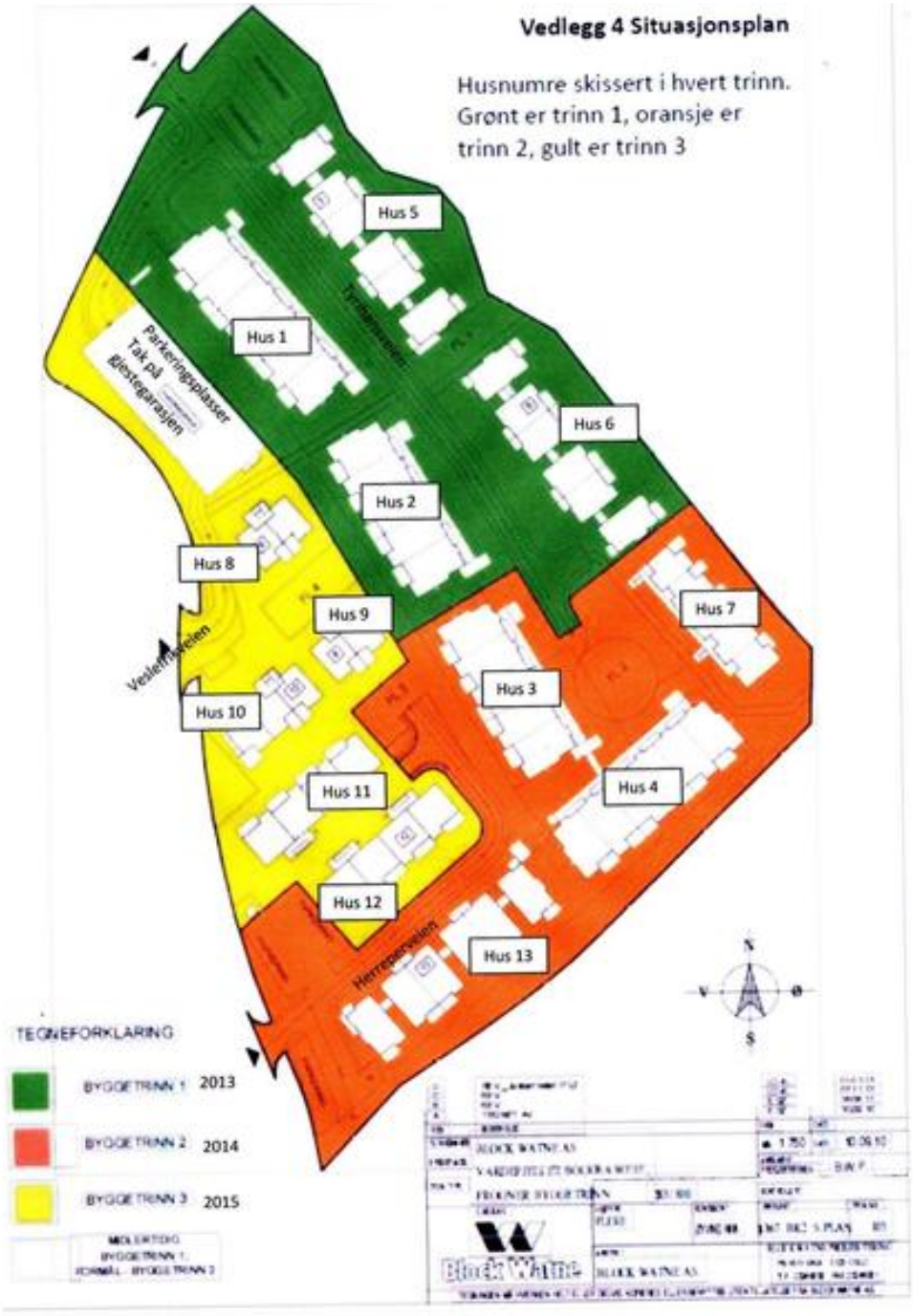

Erik S. Gjellan

8. Innkomne forslag

Styret har ikke mottatt forslag til andre saker.

Vedlegg 1: SITUASJONSPLAN VARDEFJELLET BOLIGSAMEIE

Det benyttes ofte tall-benevnelse på hus, som kanskje ikke alle beboere er kjent med. I skissen er bygninger på grønn del, byggetrinn 1, oransje er byggetrinn 2 og gult er byggetrinn 3. Husene er markert fra 1 – 13.



Vardefjellet Boligsameie

Vardefjellet Boligsameie

Org.nr.: 911 991 748

Styreleder
Arne Brattetaule, Tyrihansveien 11
Tlf. 917 56 520, E-post: arne.brattetaule@gmail.com

Valgkomité

Mette Sjøvall, Tyrihansveien 20, Byggetrinn 1
Daniel Sørvik, Tyrihansveien 33, Byggetrinn 2
Erik S. Gjellan, Herreperveien 4, Byggetrinn 3

Styrets e-post: Vardefjellet.Boligsameie@gmail.com

Hjemmeside: www.Vardefjelletboligsameie.no

Facebook-gruppe: **Vardefjellet Boligsameie**

bori

Protokoll
Ordinært årsmøte Vardefjellet Boligsameie

Skriftlig saksbehandling
Digitalt årsmøte: 6. mai 2025
Referent: Håkon Ankervold
131 av 136 stemmegivere deltok digitalt

Sak 1: Konstituering
Valg av møteleder og protokollundersrivere.
Godkjenning av innkallingen, sakslisten og dagsorden.

Styreleder Arne Brattetaule velges til møteleder. Seksjonseier Ingunn W. Arnesen og Daniel Sørvik signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtekter.
Konstituering - **Vedtatt med 127 stemmer**

Totalt antall stemmer: 128
Mot: 1 stemme Ikke enig!
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

NB. Da Daniel Sørvik er i ferd med å flytte, signerer Steinar Mathiassen og Ingunn W. Arnesen protokollen sammen med styreleder.

Sak 2: Styrets årsberetning for 2025
Styret har informert om aktiviteter, vedlikehold, saker som er behandlet av styret, og planer for 2026. Styret har avholdt 11 styremøter og 4 ad-hoc møter/befaringer siden forrige årsmøte.

Presentasjon av aktiviteter og oppgaver som er gjennomført siden forrige årsmøte.
Styrets årsberetning for 2025 tas til etterretning.
Styrets årsberetning - **Vedtatt med 120 stemmer**

Totalt antall stemmer: 120
Mot: 0 stemme Ikke enig!
Blanke stemmegivere: 11 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap
Lagt frem av styret
Inntekter: kr 4.415.967.- (mot budsjett kr 4.457.749.-)
Utgifter: kr 4.226.407- (mot budsjett kr 4.255.089.-)
Driftsresultat: kr 189.560.- (mot budsjett kr 202.660.-)

I 2025 har det vært mindre avvik i forhold til budsjett.
På vedlikehold (note 6) har det vært noe større kostnader til bygningsmassen, garasjer og brannsikring, men mindre kostnader til heis.
Driftskostnadene (note 8) har generelt vært noe lavere enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 310 436 mot budsjettert kr 202 660, som er 107 776 kr mer enn budsjettert.
Dette skyldes hovedsakelig renteinntekter på bankinnskudd, og utbytte fra Gjensidige forsikring.

Disponible midler per 31.12: kr 2 427 878.-
Arbeidskapital per 31.12: kr 2 701 609.-

Styrets forslag - **Vedtatt med 124 stemmer**
Regnskapet for 2025 godkjennes og årsresultatet kr 310.436.- overføres til egenkapital.

Mot - 0 stemmer Ikke enig!
Totalt antall stemmer: 124
Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 4: Budsjett 2026

Budsjett er kun til informasjon.
Inntekter: kr 4 917 936.-
Utgifter: kr 4 714 928.-
Årsresultat: kr 203 008.-

De største kostnadene er budsjettert på:
- Reparasjoner og vedlikehold: kr 861 198.-
- Malingsprosjektet: kr 1 400 000.-
- Kabel TV- og bredbånd: kr 790 000.-
- Renhold, Snø og gress: kr 475 000.-
- Forsikring: kr. kr 520 000.-

Styrets forslag - Vedtatt med 125 stemmer
Budsjett 2026 tas til etterretning.

Mot - 0 stemmer Ikke enig!
Totalt antall stemmer: 125
Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 5: Styrehonorar

Styret foreslår å justere samlet styrehonorar fra kr 170.000.- til kr 200.000.- (eks. arbeidsgiveravgift).
Styret opplever at oppgaver knyttet til drift, oppfølging og forvaltning har økt over tid i takt med at bygningsmassen blir eldre.

Dagens honorar har vært uendret siden 2023, og ligger i nedre del av nivået som er vanlig for tilsvarende sameier.

Foreslått justering innebærer en økning på 30.000 kr totalt, som tilsvarer om lag 22 øre per kvadratmeter.

Styret mener forslaget representerer en moderat tilpasning til dagens aktivitetsnivå og ansvar, og vil bidra til å sikre stabil drift og rekruttering til styreverv.

Styrehonoraret fordeles på styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer i forhold til ansvar, faktisk bidrag og aktivitet, og utbetales etter årsmøtet 2026.

Styrets forslag - **Vedtatt med 115 stemmer**
Styrehonorar for foregående periode økes fra kr. 170.000.- til kr. 200 000.-

Mot - 4 stemmer, Ikke enig!
Totalt antall stemmer: 119
Blanke stemmegivere: 12 (telles ikke)

Sak 6: Personvalg

I henhold til vedtektene bør det, hvis mulig, velges ett styremedlem fra hvert byggetrinn. Dette er ikke påkrevd. Det skal velges to varamedlemmer. Ingen meldte seg til verv som varamedlem i løpet av årsmøtet.

Arne Brattetaule er styreleder frem til årsmøtet 2027.
Frank Moan er styremedlem (brannvernleder) frem til årsmøtet 2027.
Håkon Ankervold er styremedlem og nestleder frem til årsmøtet 2026.

Følgende personer stiller til valg:
Ronny Granheim, Tyrihansveien 1, H0301 (Styremedlem)
Håkon Ankervold, Tyrihansveien 46 (Styremedlem)
Ann Heidi Pettersen, Tyrihansveien 28, H0202 (Varamedlem)

Velg to personer! ETT styremedlem (2 år) og ETT varamedlemmer (1 år).

Styreleder (2 år)
Arne Brattetaule (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)
Frank Moan (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)
Ronny Granheim **Valg**t
Totalt antall stemmer: 102

Varamedlem (1 år)
Ann Heidi Pettersen **Valg**t
Totalt antall stemmer: 95

Sak 7: Personvalg Valgkomité

Valg av valgkomité for 1 år.
Det velges en person fra hvert byggetrinn, totalt 3 personer.
Mette Sjøvall, Daniel Sørvik og Erik S. Gjellan stiller til gjenvalg i valgkommiteen.

Det foreslås at følgende tre personer blir valgt inn i valgkomiteen:

Mette Sjøvall, Tyrihansveien 20, Byggetrinn 1
Daniel Sørvik, Tyrihansveien 33, Byggetrinn 2
Erik S. Gjellan, Herrperveien 4, Byggetrinn 3

Velg tre personer!

Deltager i valgkomiteen (3 posisjoner)

Erik Gjellan	**Valgt**
Mette Sjøvall	**Valgt**
Daniel Sørvik	**Valgt**

Totalt antall stemmer: 96

Frogner 11.5.2026
Vardefjellet Boligsameie

Arne Brattetaule	Ingunn W. Arnesen	Steinar Mathiassen
Styreleder	Seksjonseier	Seksjonseier
Tyrihansveien 11	Tyrihansveien 1	Tyrihansveien 50

VEDTEKTER

1. Navn
Sameiets navn er Vardefjellet Boligsameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Ladestasjon for el-bil

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

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

4.2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikehold og påkostninger

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

Nærmere innhold av seksjonseiers plikter følger av eierseksjonsloven § 32.

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

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

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

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

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

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

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

6. Fordeling av felleskostnader -ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet.
Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.
Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis per måned. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

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

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

7. Lovbestemt panterett

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

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

8. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

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

Innkallingen til årsmøtet skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder innkomne forslag som skal behandles på møtet.
For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

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

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

Innkallingen skal skje skriftlig per epost. Har ikke seksjonseier epost, sendes innkalling per post.
Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den epost/postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Det er seksjonseiers ansvar å påse at styret har korrekt epost/postadresse.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.
Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

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

Husordensregler kan med alminnelig flertall fastsettes på årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet.

Det ordinære årsmøtet skal:
1. Behandle styrets årsberetning

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

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

9.2 Valg av styre

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

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.
Styrets medlemmer skal ha følgende verv:
Styreleder
Styremedlem (Nestleder)
Styremedlem
Varamedlem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 64. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.
Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 65. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. Kamera overvåking

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

14. Mislighold

14.1 Pålegg om salg

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

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).
Eierseksjonssameiets vedtekter er de opprinnelige vedtekter iht. vedtekter til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, slik de er protokollert ovenfor.

20. april 2023
Styret i Vardefjellet Boligsameie

Siste endringer ble vedtatt på Digitalt Årsmøte den 24. mars 2022
Opprinnelig vedtatt på digitalt årsmøte 17. juni 2021

Vardefjellet Boligsameie

Husordensregler

GENERELT

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

Sameiet har BORI BBL som sin forretningsfører.

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

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

1 OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny seksjonseier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

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

b) Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er seksjonseiers ansvar.

2 SØPPEL

Sørum kommune innførte i 2014 kildesortering etter renovasjonsmyndighetenes anbefaling.

a) Matavfall legges i grønne plastposer, restfall i vanlige plastposer/bæreposer som knytes før de kastes i søppelbrønn. Papp og papir kastes i brønn for papp/papir. Glass og metall skal kastes i egen søppelbrønn i Veslefrikkveien .

b) Er alle søppelbrønnen full, tas posen med til nærmeste ledige brønn. Det er forbudt å sette fra seg søppel på utsiden av søppelbrønner eller på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på husordensreglene.

c) Plastkanner med feks rester av spylervæske, kan leveres gratis i oppsatte containere på alle bensinstasjoner. Flasker og metallavfall kan legges i glass og metallcontaineren utenfor hus 10 i Veslefrikkvegen.

d) Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

e) Søppel skal ikke oppbevares utenfor egen inngangsdør, svalganger, terrasser eller andre steder ute.

f) Hageavfall og juletrær leveres på Berger Gjenvinningstasjon.

3 VARMEPUMPER

Varmepumper er tillatt montert på leiligheters yttervegg under følgende forutsetninger:

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

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

a) Paraboler eller private antenner er ikke tillatt på området.

b) Ved grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill – det er forbudt med kullgrill og bruk av bålpanne.

c) Det er ikke tillatt å ha trampoline eller jacuzzi/stamp i hagen eller på terrassen.

d) Seksjonseiere som har hage forplikter å holde denne i alminnelig pen stand.

e) Det er bestemt at hekker, levegger og skjermer ikke skal skal overstige 160 cm.

f) Gjerder oppsatt av Block Watne skal ikke fjernes. Avgrensning med gjerde av hageareal/uteareal mot nabo skal ikke overstige 100 cm. Farge på gjerdet skal være den samme farge som andre gjerder på samme bygning. Dersom det skal sette opp et nytt gjerde, skal det søkes styret om godkjenning før gjerdet settes opp.

g) Seksjonseiere som har takterrasse, er til enhver tid ansvarlig for at denne er i forsvarlig stand.

h) Endringer som påvirker fasaden eller den arkitektoniske uttrykk skal godkjennes av styret før utførelse.

i) Persienner - det er kun tillatt å bruke den fargekoden på gardin som er beskrevet i FDV-håndboka.

j) Markiser – det er vedtatt en standard for markiseløsning i sameiet, Denne standarden skal følges.

k) Det er ikke tillatt å male vedlikeholdsfrie plater på vegger og i himlinger over terrassen. Det er heller ikke tillatt å borre i disse, da dette kan føre til vannlekkasje.

l) Utendørs klestørk skal gjøres uten sjenanse for naboer. Det skal kun benyttes ordinære lave tørkestativ.

m) Seksjonseiere som har takterrasse, er til enhver tid ansvarlig for at denne er i forsvarlig stand.
Seksjonseiere som har sluk i terrassegulv, må sørge for avløpet ikke blir tett. Varmekabel må stå på vinterstid for å hindre tette avløp, og minimere risiko for vannlekkasje.
Alle beboere må til enhver tid sørge for å fjerne snø fra terrassedører og vinduskarmer. Dette for å unngå fukt og råte. Ved antydning til flassing, må beboeren skrape, pusse, og male områder som er skadet.

5 DYREHOLD

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

a) Hunder skal holdes i bånd på hele fellesområde.

b) Ekskrementer som dyret legger fra seg på fellesområdet skal fjernes.

c) Hunder må ikke være alene i leiligheter og hager om det er til sjenanse for andre seksjonseiere.

d) Seksjonseiere med mer enn ett husdyr skal melde fra til styret.

e) Hunder skal ikke etterlates alene ute på terrasser eller i hager uten tilsyn fra leiligheten.

6 BRUK AV LEILIGHETEN

a) Den enkelte seksjonseier plikter å sørge for ro i leiligheten mellom klokken 2300 og klokken 07.00. Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskin i denne tiden.

a) Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt nabovarsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

b) Støyende arbeider, som f.eks. oppussing, banking eller boring, skal kun foregå på hverdager mellom klokken 0700 og 2100. Slike arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

c) Seksjonseier er ansvarlig for at innvendige flater av terrasser og takterrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger, se FDV-håndboka for fargekoder.

d) Da fasaden med terrasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende.

7 BRUK AV GARASJE, GARASJEPLASS, SPORTSBOD OG

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

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

b) Garasjeportene skal alltid holdes lukket.

c) Bruk av garasjeplass beboer disponerer skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere. Parkeringsplasser skal benyttes til bil, motorsykkel, moped, elsykkel eller tilhenger. Det skal kun lagres utstyr som er tilknyttet bruk av bil. Dvs. Hjul, jekk, sykkelstativ for bil, skiboks og lignende.
Det er ikke tillatt å lagre sykler, leker, esker, kasser, møbler, propanflasker, olje, bensinkanner på parkeringsplasser. Med dagens uvanlig høye strømpriser, er det tillatt å lagre en begrenset mengde ved på parkeringsplassen.
Det må ikke oppbevares så mye på parkeringsplassen, at bilen blir til hinder for andre.

d) Dersom det er ønskelig å henge opp skiboks i taket til parkeringsplass seksjonseier disponerer, må det søkes styret om tillatelse, da skiboks i taket kan redusere effekt av sprinkelanlegg og føre til dårligere belysning.

e) Lagring av brennbart materiale er forbudt, for eksempel propan, bensin og parafin må ikke oppbevares i garasjeanleggene, ei heller i sportsbodene.

f) På grunn av fare for spredning av mugg, sopp og skadedyr, er det ikke tillatt å lagre ved i sportsbodene. Bodvegger må heller ikke dekkes til da dette er til hinder for fri gjennomstrømming av luft.

g) Oppståtte skader på garasjeanlegget (eks porter/dører) skal meldes til styret umiddelbart.

h) Seksjonseiere med EL-bil som ønsker ladestasjon på sin oppstillingsplass, må bestille ladeboks fra Elaway. Seksjonseiere med EL-bil som ønsker ladestasjon på sin oppstillingsplass må selv ta omkostningene for dette i sin helhet.
Det er ikke tillatt å koble ladeboks eller schuko-kontakter til fellesanlegget. Det er heller ikke tillatt å koble ladeboks med strømkurs direkte fra leiligheter, da hovedsikringer i elrom ikke er dimensjonert for dette.

8 GJESTEPARKERINGSPLASSER OG KJØRING PÅ SAMEIETS OMRÅDE

a) Det må utvises mest mulig hensyn ovenfor naboene ved bruk av mototkjøretøy både med hensyn til støy og forurensing.

b) Kjøretøy må ikke parkeres på sameiets eiendom, utenom anviste parkeringsplasser. Handicap-plasser skal kun benyttes av kjøretøy der gyldig HC-skilt utstedt av kommunen ligger godt synlig i frontruten. Styret vil kunne fjerne feilparkerte biler på eierens regning og risiko.

c) Parkering av campingvogner og tilhengere må godkjennes av styret. Motorsykler skal parkeres på plasser merket motorsykkel.

d) Vinteropplag av kjøretøy er ikke tillatt utenfor egen tildelt plass uten godkjennelse fra styret.

e) Biler med bredde over 2,30 og lengde over 5,0 m kan ikke parkere på sameiets område.

f) Det er kun tillat med dekkskift på sameiets område, gjelder også i garasjen. Alle andre former for reparasjoner av kjøretøy på sameiets område er forbudt.

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

h) Eiere av utrangerte og uregistrerte kjøretøyer, kjøretøy uten registreringsskilt eller andre defekte gjenstander skal fjerne disse straks fra sameiets område.

i) Seksjonseiere har plikt til å informere sine gjester om de til enhver tid gjeldende regler for parkering og kjøring.

j) Seksjonseier plikter å vise forsiktighet ved utleie av garasjeplass til personer som ikke bor i Sameiet Vardefjellet. Husk at garasjeåpner og nøkkel passer til hele sameiet med fellesarealer.

9 FELLESAREALER

a) All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

b) Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av seksjonseier.

c) Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre seksjonseiere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

d) Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets fellesområde.

e) Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

f) Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og oppførsel samt for felles ivaretakelse av sameiets grønt-areal.

g) Dører fra garasje samt inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.

h) Ballspill henvises til ballplass. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet.

i) Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler å kjøre på fellesområdet. Drosjetransport skal ikke foregå på interne gangveier med mindre det er syketransport.

j) Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets fellesområde.

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

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

10 DUGNADER

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

11 VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter i henhold til eierseksjonsloven, slikt som

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) vann og avløp frem til fellesledning

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

12 BYGNINGSFORSIKRING

Sameiet har forsikret bygningsmassen. Seksjonseier må betale egenandelen ifølge den som er ansvarlig for skaden etter vedlikeholdsreglene.
Seksjonseier/beboer må tegne egen innboforsikring.

13 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Endringer av husordensreglene skjer på årsmøtet etter retningslinjer nedfelt i vedtektene. Forslag om endringer skal behandles av styret før det legges frem på årsmøtet. Endringer og godkjenning av disse krever alminnelig flertall.

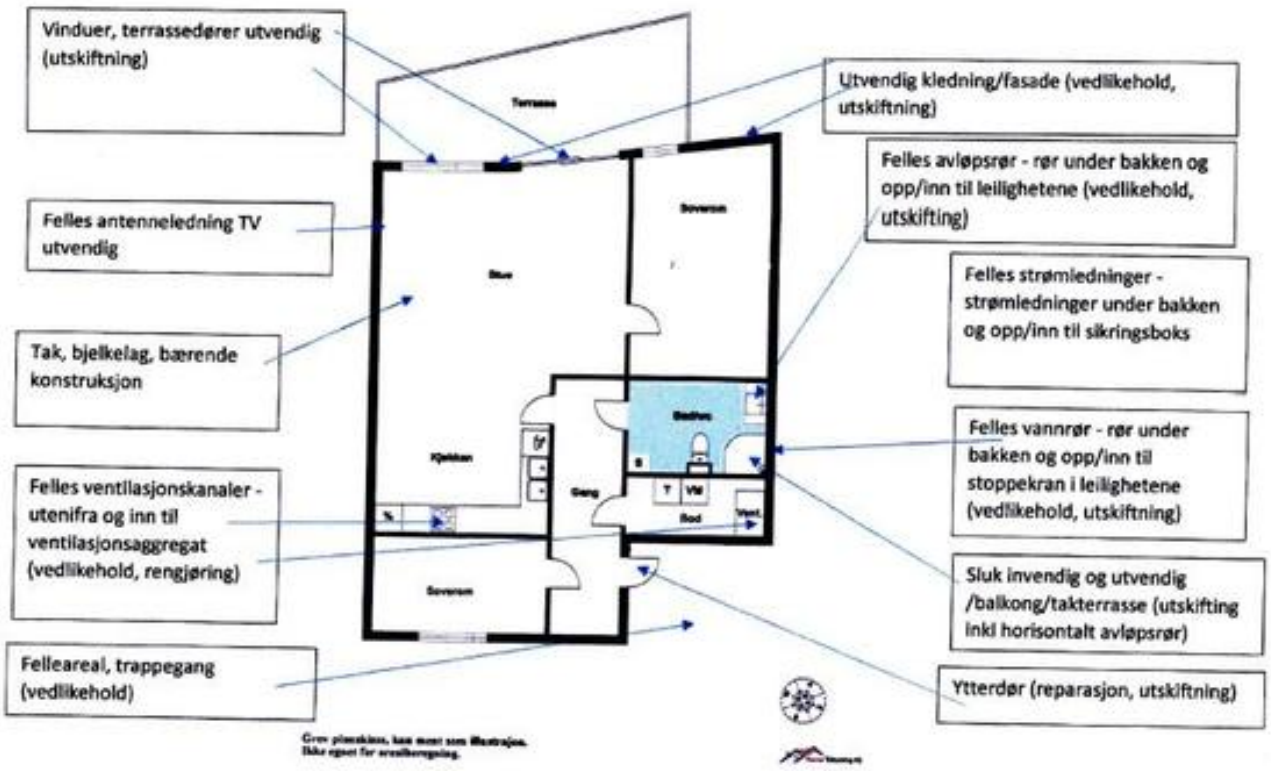
Selveiere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse husordensreglene.

Styret
Vardefjellet Boligsameie
Frogner 20. april 2023

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

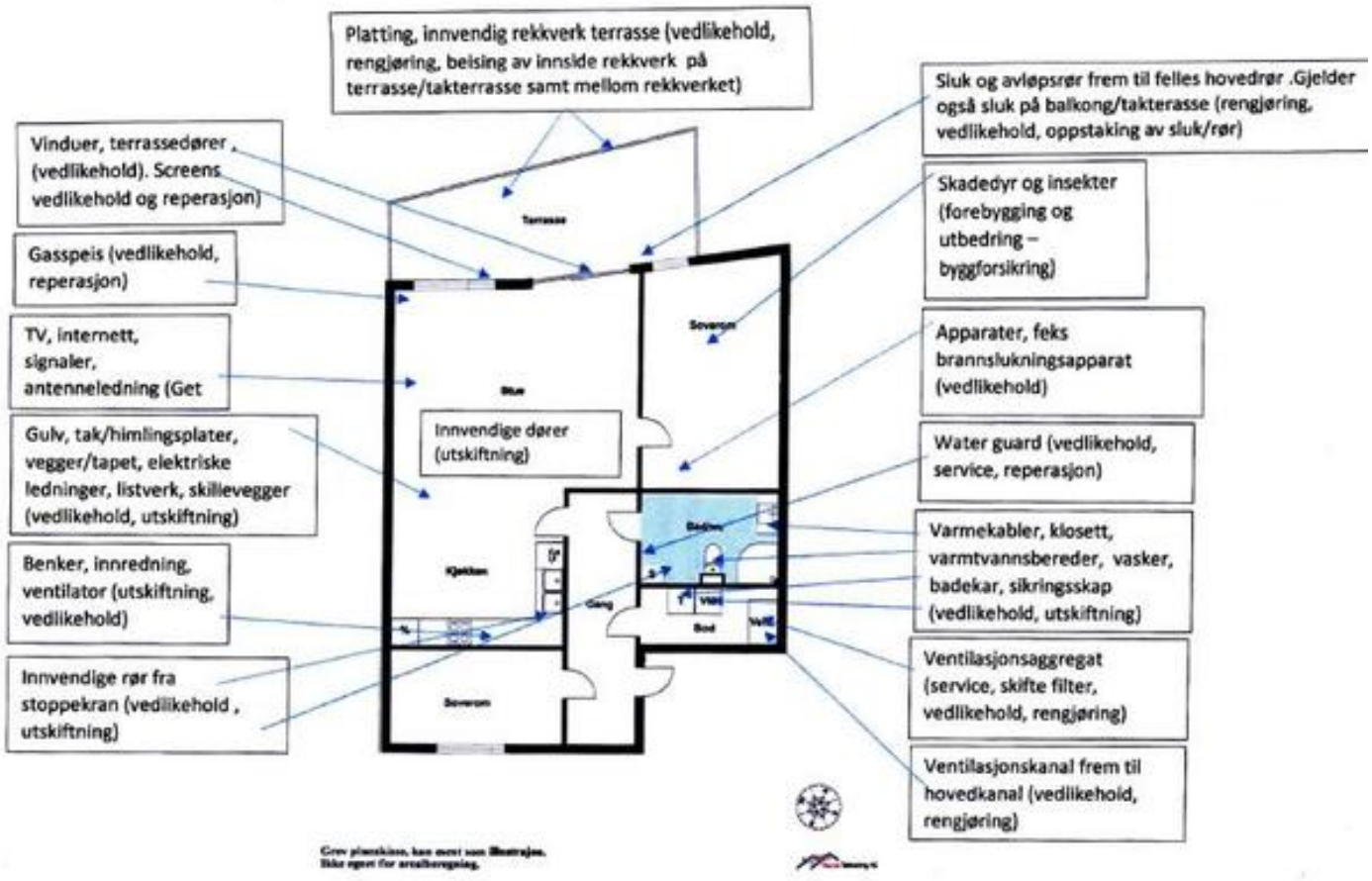
Sameiets ansvarsområde

Vardefjellet Boligsameie



Vardefjellet Boligsameie

Seksjonseiers/sameiers ansvarsområde



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 283, Bruksnr 300, Seksjonsnr 64	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Tyrihansveien 27, gatenr 18331	**Grunnkrets:**	1605	Hexeberg
(fra bruksenhet)	2016 Frogner	**Valgkrets:**	12	Frogner
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2061303	Frogner
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.06.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	91/11 501
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	20 562,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tyrihansveien 27	H0204	Bolig	91,0	Kjøkken	2	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	729,0	Rammetillatelse:	07.06.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 596,0	Igangset.till.:	08.05.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	08.07.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	1 596,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	15
Bygningsnr:	300301271			Antall etasjer:	3

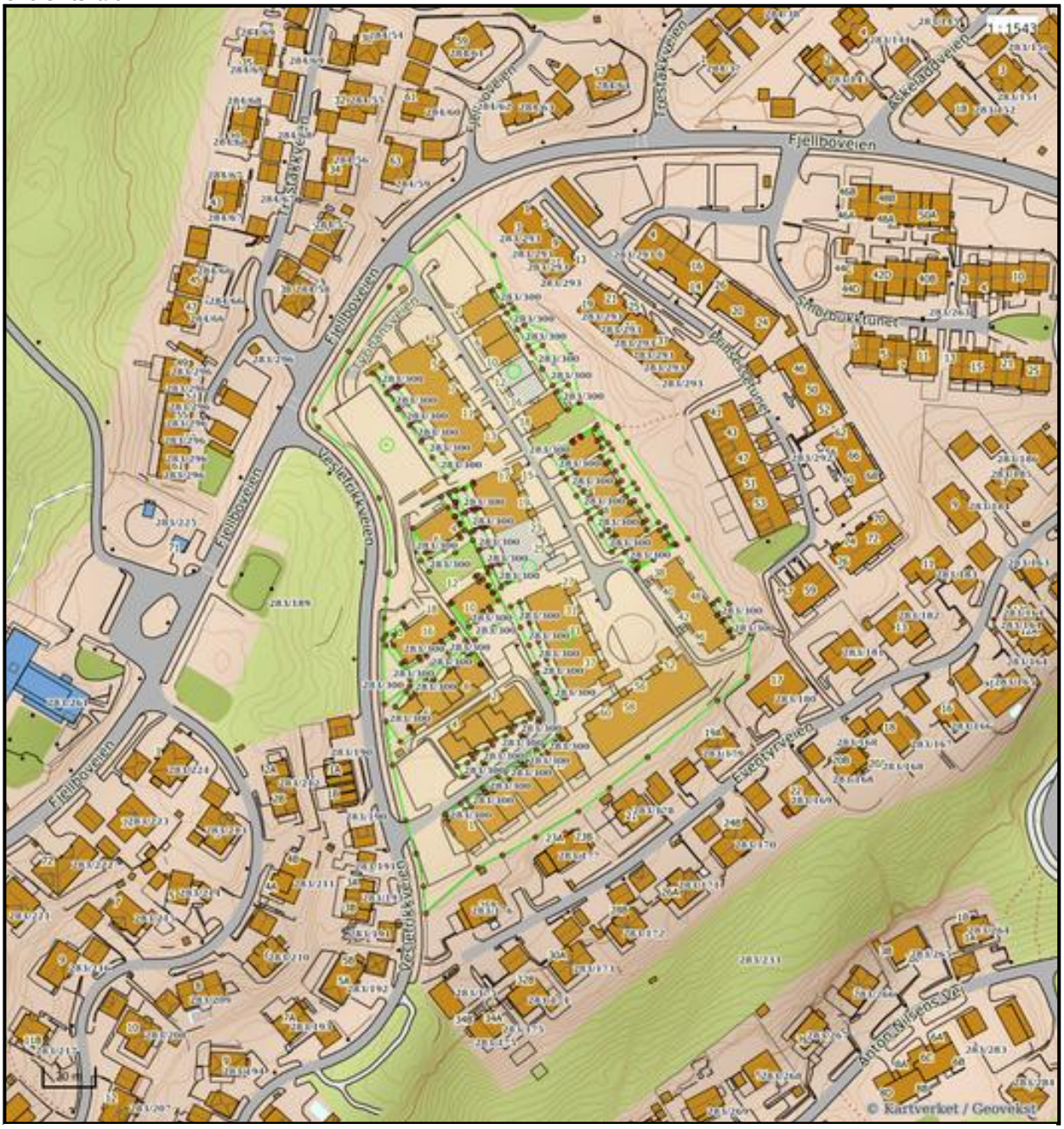
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	5		530,0		530,0				
H02	5		530,0		530,0				
H03	5		536,0		536,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



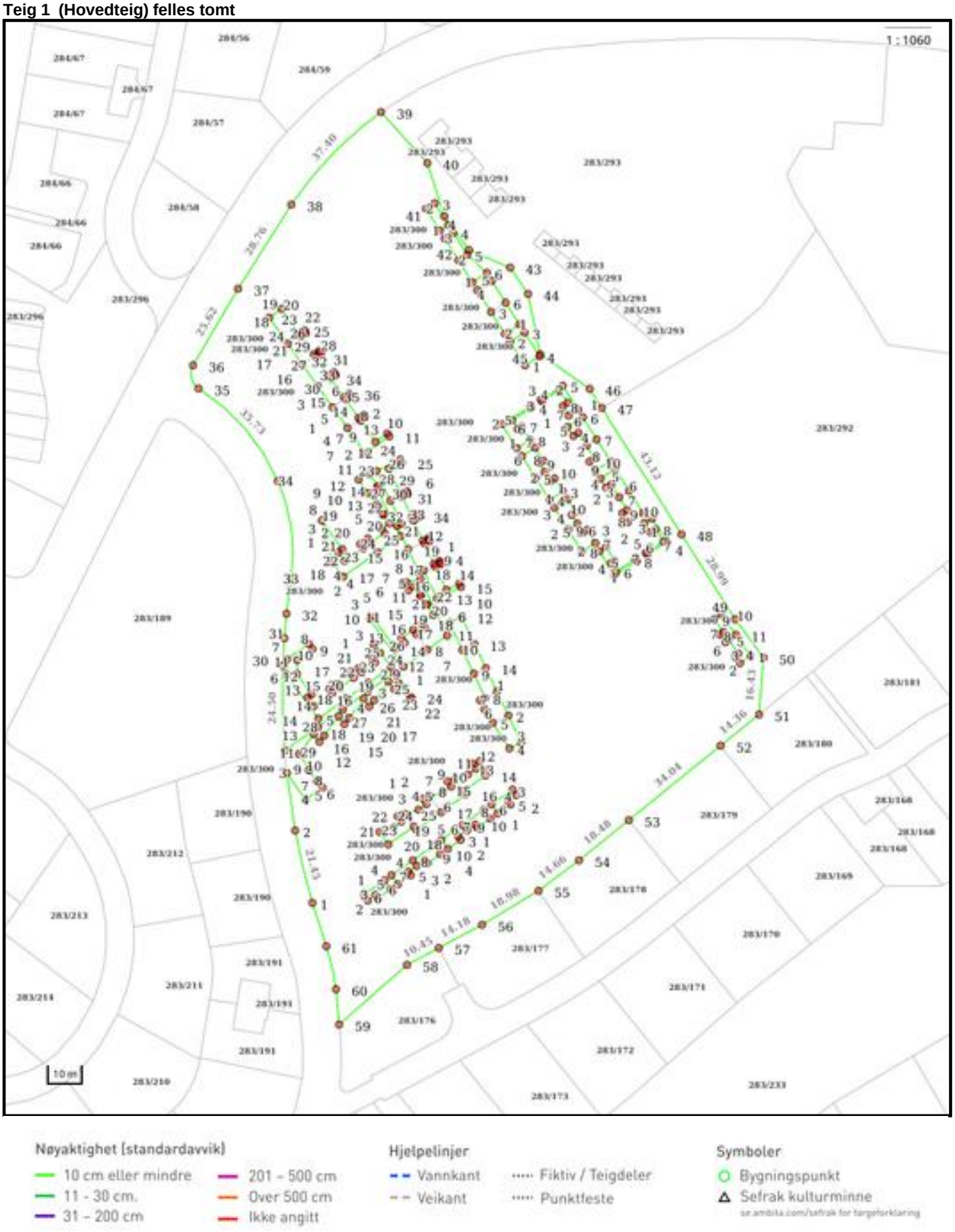
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 20 562,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 651,74	615 275,82	21,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	219,95	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 656 672,07	615 269,00	16,81m	Beregnet	10	219,94	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 688,41	615 265,06	9,38m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 681,28	615 271,16	5,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 685,17	615 275,72	2,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 686,92	615 274,22	0,29m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 686,73	615 274,00	4,04m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 689,80	615 271,37	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 656 689,99	615 271,60	5,53m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 694,19	615 268,01	7,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 656 700,26	615 271,87	2,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 656 698,21	615 273,62	2,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 656 700,13	615 274,84	6,93m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 656 705,98	615 278,56	2,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 656 703,93	615 280,31	2,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 656 705,84	615 281,53	6,94m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 656 711,69	615 285,26	2,68m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 656 709,65	615 287,00	2,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 656 711,56	615 288,22	6,94m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 656 717,41	615 291,95	2,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 656 715,36	615 293,70	2,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 656 717,28	615 294,91	5,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 656 713,02	615 298,55	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 656 713,35	615 298,93	8,71m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 656 719,97	615 293,27	9,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 656 713,93	615 286,20	8,81m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 656 708,21	615 279,50	8,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 656 702,50	615 272,81	11,77m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 656 694,85	615 263,86	24,50m	Beregnet	10	219,95	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 656 719,18	615 261,10	7,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
31	6 656 727,08	615 260,85	7,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
32	6 656 734,18	615 260,77	10,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
33	6 656 744,34	615 261,16	28,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-49,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
34	6 656 772,06	615 254,87	35,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-59,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
35	6 656 796,64	615 229,66	7,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
36	6 656 803,13	615 227,41	25,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	754,84	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
37	6 656 826,31	615 238,33	28,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	754,82	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
38	6 656 851,87	615 251,52	37,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	101,98	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
39	6 656 880,81	615 274,89	19,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 656 867,38	615 289,50	16,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 656 852,56	615 295,81	12,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 656 843,46	615 303,78	12,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 656 839,47	615 316,05	9,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 656 832,36	615 321,95	17,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 656 815,44	615 327,03	17,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

46	6 656 806,73	615 342,12	6,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 656 801,58	615 346,07	43,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
48	6 656 767,36	615 372,31	28,99m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 656 744,36	615 389,95	13,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
50	6 656 734,03	615 399,13	16,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
51	6 656 717,60	615 399,35	14,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
52	6 656 707,59	615 389,05	34,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
53	6 656 683,86	615 364,65	18,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
54	6 656 670,98	615 351,40	14,66m	Terrengmålt	10	549,86	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
55	6 656 661,20	615 340,48	18,98m	Terrengmålt	10	749,85	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
56	6 656 649,95	615 325,19	14,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
57	6 656 642,17	615 313,33	10,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
58	6 656 636,44	615 304,59	26,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
59	6 656 617,56	615 286,68	10,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
60	6 656 627,57	615 284,82	12,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-59,98	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
61	6 656 639,72	615 280,95	13,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 727,94	615 286,86	8,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 721,61	615 292,26	7,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 716,48	615 286,25	7,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 711,54	615 280,47	10,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 704,86	615 272,66	15,85m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 716,91	615 262,37	4,22m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 721,12	615 262,07	7,76m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 726,16	615 267,97	1,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 656 724,71	615 269,22	5,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 721,15	615 265,08	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 656 717,16	615 265,33	7,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 656 711,62	615 270,09	1,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 656 710,70	615 269,02	3,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 656 708,32	615 271,07	6,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 656 712,60	615 276,04	1,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 656 713,70	615 275,10	2,67m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 656 715,44	615 277,13	1,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 656 714,34	615 278,08	4,89m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 656 717,53	615 281,79	1,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 656 718,63	615 280,84	2,72m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 656 720,40	615 282,90	1,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 656 719,30	615 283,84	4,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 656 722,49	615 287,56	1,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 656 723,59	615 286,61	2,72m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 656 725,36	615 288,68	3,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 656 727,74	615 286,63	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 676,58	615 318,29	2,98m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 674,65	615 316,02	1,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 673,77	615 316,77	4,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 670,81	615 313,30	3,15m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 673,21	615 311,26	7,53m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 678,10	615 316,99	7,53m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 682,99	615 322,72	3,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 680,59	615 324,77	4,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

9	6 656 677,63	615 321,30	1,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 678,51	615 320,55	2,97m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 798,70	615 273,28	0,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 798,32	615 273,61	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 797,20	615 272,29	6,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 792,37	615 276,41	1,74m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 793,50	615 277,73	0,52m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 793,10	615 278,07	0,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 792,73	615 278,38	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 791,57	615 277,09	7,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 656 785,94	615 281,90	4,13m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 788,62	615 285,04	1,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 656 787,86	615 285,69	8,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 656 782,36	615 279,25	8,93m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 656 789,15	615 273,45	7,38m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 656 794,76	615 268,66	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 656 800,46	615 263,79	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 656 806,17	615 258,92	7,38m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 656 811,78	615 254,13	9,31m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 656 818,86	615 248,08	4,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 656 821,68	615 251,39	8,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 656 814,98	615 257,10	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 656 816,10	615 258,42	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 656 815,72	615 258,75	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 656 815,34	615 259,07	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 656 814,22	615 257,75	6,38m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 656 809,37	615 261,89	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 656 810,49	615 263,21	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 656 810,11	615 263,54	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 656 809,73	615 263,86	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 656 808,60	615 262,55	6,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 656 803,67	615 266,76	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 656 804,79	615 268,08	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 656 804,41	615 268,41	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 656 804,03	615 268,73	1,72m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 656 802,91	615 267,42	6,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 656 797,96	615 271,64	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 656 799,09	615 272,95	0,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 681,32	615 303,82	2,82m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 683,15	615 305,97	1,83m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 684,54	615 304,78	2,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 685,45	615 306,86	3,98m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 687,04	615 310,51	2,82m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 688,87	615 312,66	1,83m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 690,26	615 311,47	2,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 691,17	615 313,55	3,98m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 656 692,75	615 317,20	2,83m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 694,59	615 319,35	1,83m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 656 695,98	615 318,16	2,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 656 696,88	615 320,24	3,18m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 656 694,46	615 322,31	1,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 656 692,90	615 322,23	7,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 656 687,88	615 316,35	1,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 656 686,98	615 317,13	8,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 656 681,25	615 310,45	8,81m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 656 675,51	615 303,77	1,23m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 656 676,45	615 302,97	9,04m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 656 670,58	615 296,10	4,39m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

21	6 656 673,91	615 293,24	4,24m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 656 675,60	615 297,13	2,83m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 656 677,44	615 299,28	1,83m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 656 678,83	615 298,09	2,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 656 679,73	615 300,17	3,98m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 684,69	615 324,72	7,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 689,54	615 330,41	1,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 688,02	615 331,70	2,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 686,13	615 329,49	1,15m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 685,25	615 330,23	4,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 682,29	615 326,76	3,15m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 834,34	615 305,58	7,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 840,26	615 301,04	7,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 846,20	615 296,49	3,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 848,03	615 298,87	7,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 842,08	615 303,42	7,72m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 837,38	615 309,55	5,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 774,45	615 338,64	4,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 770,91	615 341,36	1,39m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 770,06	615 340,26	3,02m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 767,66	615 342,09	3,02m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 765,27	615 343,93	1,42m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 766,13	615 345,06	4,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 762,61	615 347,76	4,53m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 759,85	615 344,17	7,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 656 765,77	615 339,63	7,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 771,71	615 335,07	4,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 786,86	615 345,35	4,36m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 790,32	615 342,69	4,36m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 793,78	615 340,04	1,69m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 792,75	615 338,70	3,13m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 795,24	615 336,80	5,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 798,38	615 340,90	7,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 792,44	615 345,45	7,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 786,52	615 349,99	5,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 656 783,36	615 345,86	3,09m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 785,81	615 343,98	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 666,16	615 307,84	1,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 667,03	615 307,10	2,94m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 665,12	615 304,86	2,95m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 663,21	615 302,61	1,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 662,33	615 303,36	4,55m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 659,38	615 299,89	3,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 661,77	615 297,85	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 666,64	615 303,56	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 656 671,51	615 309,27	3,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 669,12	615 311,31	4,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 742,80	615 298,73	3,22m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 745,25	615 296,64	1,88m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 744,03	615 295,21	2,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 745,86	615 293,64	1,04m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

5	6 656 746,54	615 294,43	4,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 747,59	615 298,43	17,98m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 732,10	615 307,55	6,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 727,56	615 302,23	8,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 656 722,05	615 295,79	16,65m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 734,72	615 284,98	1,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 656 735,40	615 285,78	11,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 656 726,89	615 293,05	3,22m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 656 728,98	615 295,50	1,59m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 656 730,19	615 294,47	4,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 656 732,91	615 297,66	1,58m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 656 731,71	615 298,69	3,01m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 656 733,66	615 300,98	1,58m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 656 734,86	615 299,95	4,23m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 656 737,61	615 303,16	3,59m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 656 740,34	615 300,83	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 656 740,54	615 301,06	3,23m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 656 743,00	615 298,96	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 823,41	615 320,27	5,01m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 820,36	615 316,30	7,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 826,28	615 311,76	7,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 832,22	615 307,21	5,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 835,27	615 311,17	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 829,32	615 315,73	7,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 802,14	615 336,15	4,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 805,57	615 333,52	6,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 801,91	615 328,76	0,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 802,39	615 328,40	7,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 806,94	615 334,33	8,12m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 800,50	615 339,27	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 798,55	615 336,73	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 801,09	615 334,79	1,72m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 787,82	615 322,72	8,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 794,25	615 317,79	9,78m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 800,21	615 325,55	0,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 799,73	615 325,91	6,67m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 795,67	615 320,62	2,98m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 793,30	615 322,43	1,43m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 794,17	615 323,56	4,54m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 790,57	615 326,32	4,53m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 811,78	615 322,89	8,12m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 818,22	615 317,95	4,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 821,26	615 321,91	8,12m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 814,82	615 326,85	4,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 765,23	615 296,34	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 764,35	615 294,85	6,43m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 758,82	615 298,13	1,74m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 759,71	615 299,62	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 759,28	615 299,87	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 758,85	615 300,13	1,74m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 757,96	615 298,64	6,42m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 752,44	615 301,92	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 656 753,32	615 303,41	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 752,89	615 303,66	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

11	6 656 752,46	615 303,92	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 656 751,58	615 302,43	7,34m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 656 745,27	615 306,17	4,13m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 656 747,38	615 309,72	1,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 656 746,48	615 310,26	7,68m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 656 742,56	615 303,66	8,89m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 656 750,21	615 299,13	1,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 656 749,47	615 297,89	7,43m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 656 755,86	615 294,10	7,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 656 762,24	615 290,31	1,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 656 762,98	615 291,55	7,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 656 769,42	615 287,73	9,43m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 656 777,53	615 282,92	7,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 656 781,47	615 289,53	1,01m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 656 780,59	615 290,02	4,12m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 656 778,49	615 286,47	7,94m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 656 771,66	615 290,52	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 656 772,54	615 292,01	0,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 656 772,12	615 292,26	0,51m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 656 771,68	615 292,52	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 656 770,80	615 291,03	6,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 656 765,21	615 294,34	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 656 766,09	615 295,83	0,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 656 765,67	615 296,09	0,51m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 776,34	615 353,41	4,37m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 779,81	615 350,76	1,69m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 778,78	615 349,42	3,12m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 781,26	615 347,52	5,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 784,40	615 351,61	7,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 778,46	615 356,17	7,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 772,54	615 360,71	5,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 769,38	615 356,58	3,09m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 656 771,83	615 354,70	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 772,88	615 356,07	4,36m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 767,13	615 363,35	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 769,67	615 361,40	2,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 771,19	615 363,39	8,11m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 764,74	615 368,31	6,76m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 760,62	615 362,95	0,61m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 761,10	615 362,58	6,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 764,75	615 367,34	4,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 768,18	615 364,72	1,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 848,32	615 294,86	7,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 854,23	615 290,33	3,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 856,06	615 292,71	7,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 850,15	615 297,24	3,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 753,85	615 354,11	8,12m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 760,29	615 349,17	2,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 761,69	615 350,99	4,61m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 758,03	615 353,80	1,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 757,21	615 352,73	2,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 754,90	615 354,50	6,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 758,92	615 359,73	0,61m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 758,44	615 360,10	7,55m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 779,24	615 333,21	1,43m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 780,11	615 334,34	4,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 776,59	615 337,04	4,53m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 773,83	615 333,45	7,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 779,75	615 328,91	7,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 785,69	615 324,35	4,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 788,43	615 327,92	4,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 784,89	615 330,64	1,39m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 656 784,04	615 329,54	3,02m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 781,64	615 331,38	3,02m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 717,30	615 323,41	7,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 710,76	615 327,28	8,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 703,27	615 331,71	3,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 701,30	615 328,41	8,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 708,24	615 323,03	4,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 711,87	615 320,21	2,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 714,39	615 318,74	1,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 715,23	615 320,10	7,69m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 656 721,85	615 316,18	7,59m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 728,39	615 312,32	8,71m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 656 735,88	615 307,88	3,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 656 737,87	615 311,24	8,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 656 730,38	615 315,67	7,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 656 723,84	615 319,54	7,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 655,66	615 293,77	2,67m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 653,93	615 291,74	2,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 655,45	615 290,44	7,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 660,14	615 295,94	3,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 657,75	615 297,98	4,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 654,79	615 294,51	1,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 756,81	615 283,17	4,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 759,99	615 286,90	1,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 761,09	615 285,95	2,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 762,86	615 288,03	3,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 765,25	615 285,99	0,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 765,42	615 286,20	3,25m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 767,89	615 284,09	0,26m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 767,72	615 283,89	4,24m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 656 770,94	615 281,13	4,84m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 774,62	615 277,99	3,57m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 656 776,44	615 281,06	4,22m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 656 773,23	615 283,80	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 656 773,07	615 283,55	1,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 656 771,68	615 283,92	14,37m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 656 759,46	615 291,48	8,04m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 656 754,24	615 285,37	12,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 656 746,35	615 276,15	5,04m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 656 750,02	615 272,70	12,63m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 656 761,93	615 268,49	10,26m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 656 754,13	615 275,16	1,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 656 753,22	615 274,09	3,17m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 656 750,81	615 276,15	6,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 656 755,07	615 281,14	1,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 656 756,17	615 280,20	2,67m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

25	6 656 757,91	615 282,23	1,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 734,23	615 395,34	3,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 656 731,86	615 392,53	2,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 656 733,80	615 390,88	1,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 656 734,56	615 391,78	4,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 656 738,26	615 388,65	1,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 656 737,51	615 387,75	2,68m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 656 739,56	615 386,02	1,17m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 656 740,32	615 386,91	4,59m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 656 743,83	615 383,95	2,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 656 745,44	615 385,86	7,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 656 739,88	615 390,56	7,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Sørum Kommune
Byggesak

Block Watne AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Dato	Vår Ref.	Saksbehandler	Deres Ref.
08.07.2016	12/04402-108	Maria Røising	

83/301 Vedtak om ferdigattest - BK2 Trinn 2

TILTAK/ TILTAKSTYPE	Nybygg, 4 bolighus (Hus 3, 4, 7 og 13) m/ 49 leiligheter, lekeplass FL2.
EIENDOM:	Vardefjellet, BK 2, Tyrihansvegen og Herrepervegen. Gnr/bnr 83/301, 2016 Frogner
ANSVARLIG SØKER:	Block Watne AS
TILTAKSHAVER:	Block Watne AS

VEDTAK:
Med dette gis ferdigattest for byggearbeid.

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen datert 07.06.2012 og igangsettingstillatelsene med senere godkjente endringer.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1 bokstav d)).

Ferdigattesten gjelder for lekeplass FL2 og følgende leiligheter:
Tyrihansvegen 27: H0201, H0202, H0203, H0204, H0205, H0301, H0302, H0303, H0304, H0305
Tyrihansvegen 29: H0101
Tyrihansvegen 31: H0101
Tyrihansvegen 33: H0101
Tyrihansvegen 35: H0101
Tyrihansvegen 37: H0101
Tyrihansvegen 38: H0101

Besøksadresse:
Vektergården -Sørumsandvegen 77, 1920 SØRUMSAND
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
PB 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 86 90 00

Faksnr.:

Direkte innvalg:

www.sorum.kommune.no

E-post:
postmottak@sorum.kommune.no
Org nr.:
942645295

Tyrihansvegen 40: H0101
Tyrihansvegen 42: H0101
Tyrihansvegen 44: H0101
Tyrihansvegen 46: H0101
Tyrihansvegen 48: H0201, H0202, H0203, H0204, H0205
Tyrihansvegen 50: H0201, H0202, H0203, H0204, H0205, H0206
Tyrihansvegen 52: H0101
Tyrihansvegen 54: H0101
Tyrihansvegen 56: H0101
Tyrihansvegen 58: H0101
Tyrihansvegen 60: H0101
Tyrihansvegen 62: H0101
Herrepervegen 1: H0101
Herrepervegen 3: H0101
Herrepervegen 5: H0201, H0202
Herrepervegen 7: H0201, H0202
Herrepervegen 9: H0101
Herrepervegen 11: H0101
Herrepervegen 13: H0201, H0202
Herrepervegen 15: H0101
Herrepervegen 17: H0101

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Plan, næring og byggesak, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens klima- og miljøutvalg og plan- og næringsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

Med hilsen

Maria Røising
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Reguleringsplan på bakken 283/300/0/64

Lillestrøm kommune

Tegnforklaring:

- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan føregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 640 - Frisiktsone
- RpFareSone
- RpSikringSone
- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
- 1119 - Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1510 - Energianlegg
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1610 - Lekeplass
- 3001 - Grønnstruktur
- 2010 - Veg
- 2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- FRIOMRÅDER
- Turveg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Friluftsområde (på land)
- Vann- og avløpsanlegg

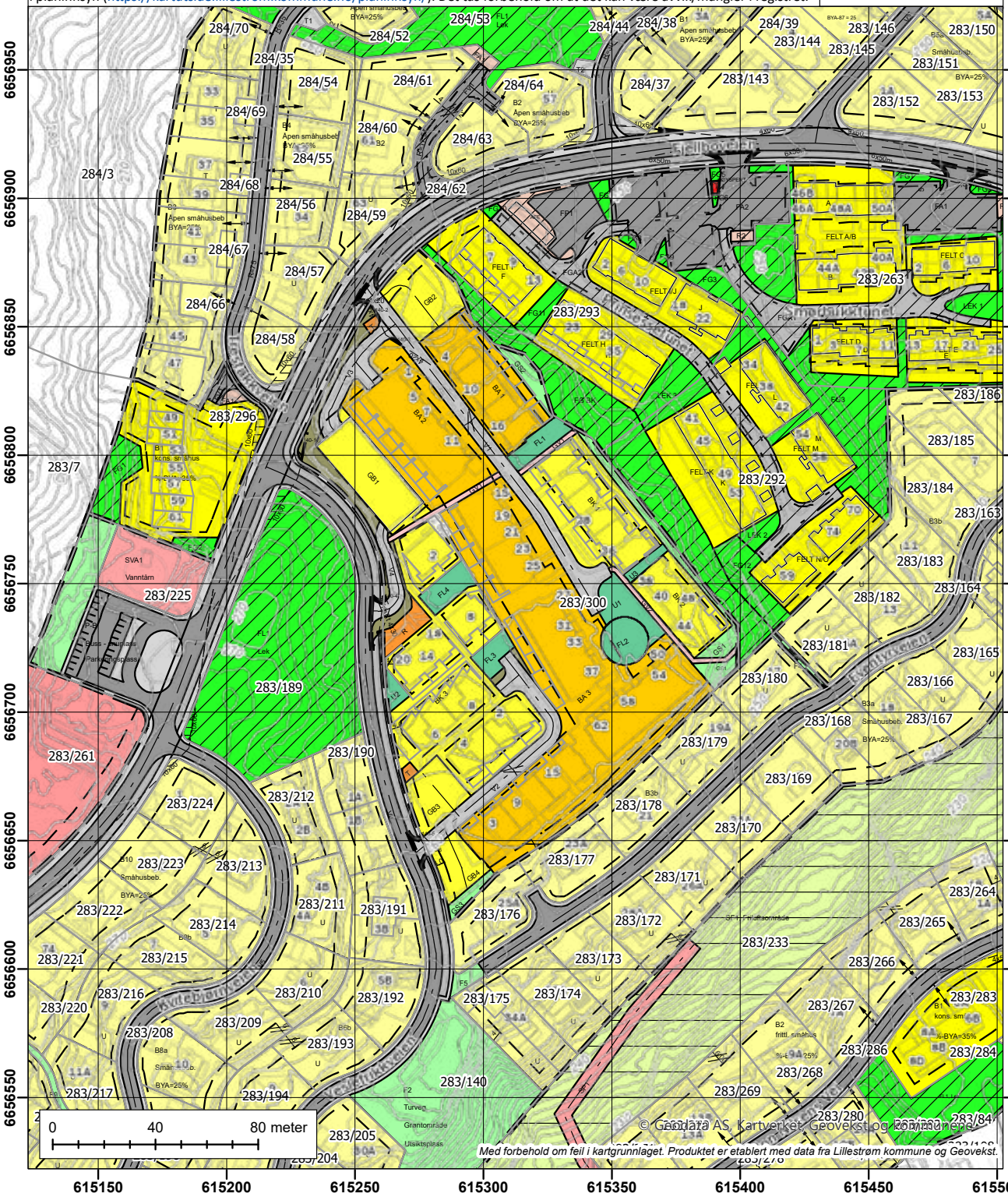
N

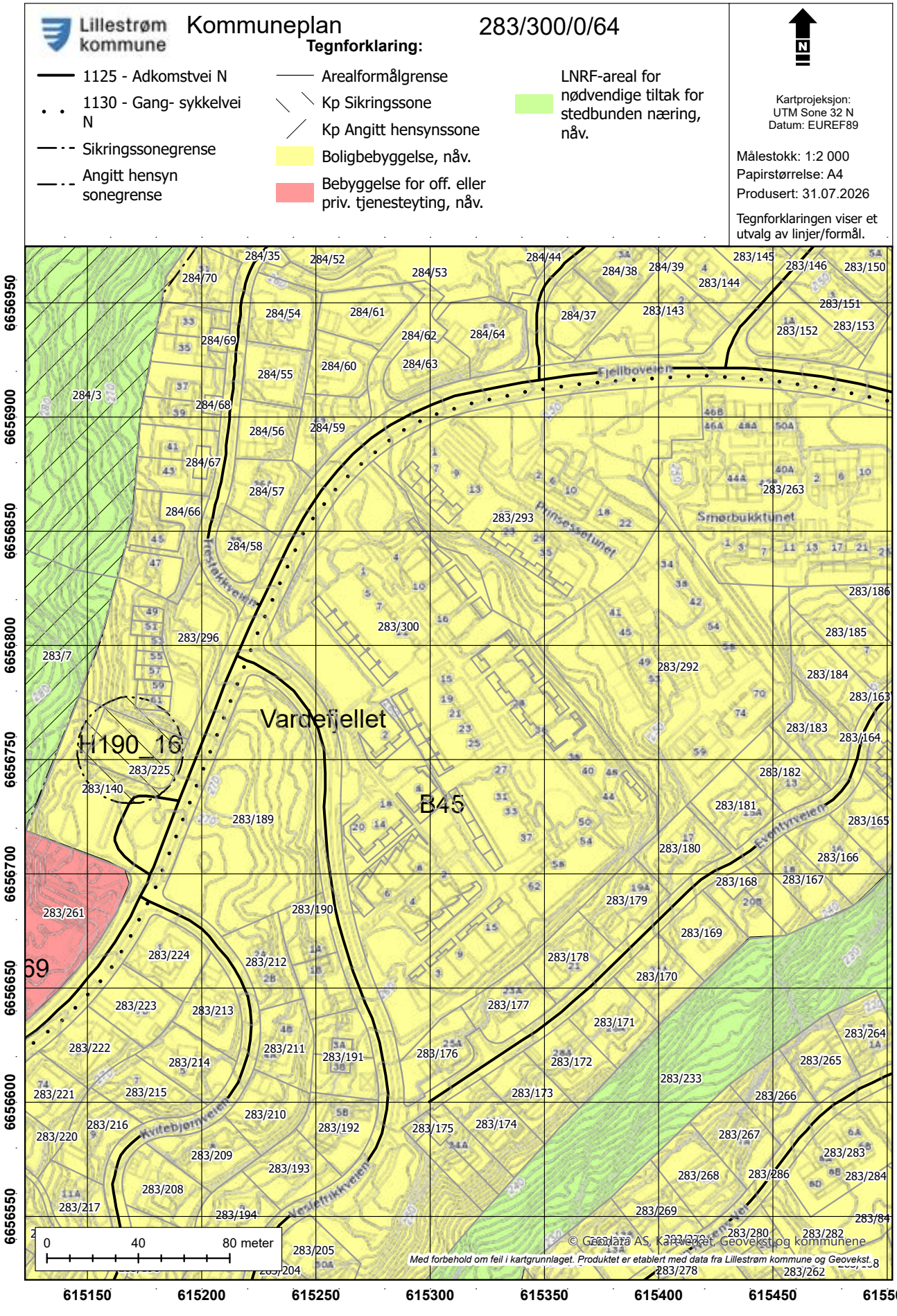
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 31.07.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.




Lillestrøm kommune
Kommuneplan
283/300/0/64
Tegnforklaring:
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
Sikringssonegrense
Angitt hensyn sonegrense
Arealformålgrense
Kp Sikringssone
Kp Angitt hensynssone
Boligbebyggelse, nåv.
Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting, nåv.
LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring, nåv.
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 31.07.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Vardefjellet
H190_16
B45
Fjellboveien
Smørbukktunet
Prinsessetunet
Eventyrveien
Kvitebjørnveien
Nesleflikkveien
283/300
283/261
283/140
283/225
283/189
283/190
283/224
283/212
283/223
283/213
283/222
283/211
283/214
283/191
283/221
283/215
283/216
283/210
283/220
283/192
283/209
283/193
283/208
283/217
283/194
283/205
283/204
283/278
283/262
283/269
283/268
283/286
283/284
283/283
283/267
283/265
283/264
283/233
283/266
283/172
283/176
283/171
283/177
283/173
283/175
283/174
283/178
283/170
283/169
283/179
283/168
283/167
283/180
283/166
283/181
283/165
283/182
283/164
283/183
283/163
283/184
283/185
283/292
283/186
283/293
283/263
284/3
284/7
284/35
284/70
284/52
284/53
284/44
284/38
284/39
283/144
283/145
283/146
283/150
283/151
283/152
283/153
284/37
283/143
284/54
284/61
284/69
284/62
284/64
284/55
284/60
284/63
284/68
284/56
284/59
284/67
284/57
284/66
284/58
283/296
0
40
80 meter
615150
615200
615250
615300
615350
615400
615450
615500
6656950
6656900
6656850
6656800
6656750
6656700
6656650
6656600
6656550
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Utskriftsdato: 31.07.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	283	**Bruksnr.**	300	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	64
Adresse	Tyrihansveien 27, 2016 FROGNER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 370,79 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 393,92 kr
Vann	3 213,28 kr
Sum	**12 533,95 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsbrønn	25%	1 boenhet	3910.00	1/1	0 %	3 910,00 kr	2 280,86 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	364,56 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	28.5 m^3	39.59	1/1	0 %	1 128,25 kr	1 128,24 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	28.5 m^3	57.10	1/1	0 %	1 627,35 kr	1 627,35 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-27 m^3	39.59	1/1	0 %	-1 068,86 kr	-1 068,90 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-27 m^3	57.10	1/1	0 %	-1 541,70 kr	-1 541,70 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	690,05 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	971,23 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto vanngebyr	15%	56 m³	43.69	1/1	0 %	2 446,56 kr	1 427,18 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	56 m³	75.21	1/1	0 %	4 211,76 kr	2 456,86 kr
Målt forbruk vann	15%	28.5 m³	36.42	1/1	0 %	1 037,99 kr	1 037,98 kr
Målt forbruk avløp	15%	28.5 m³	52.53	1/1	0 %	1 497,16 kr	1 497,16 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-27 m³	36.42	1/1	0 %	-983,35 kr	-983,39 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-27 m³	52.53	1/1	0 %	-1 418,36 kr	-1 418,36 kr
					Sum	**14 319,80 kr**	**8 469,12 kr**

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 31.07.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	283	**Bruksnr.**	300	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	64
Adresse	Tyrihansveien 27, 2016 FROGNER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
77608568	450	21.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	57

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

07.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3205/283/300/0/64

Adresse: Tyrihansveien 27, 2016 Frogner

Dato siste feiing:
03.09.2020

Dato for siste tilsyn:

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

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

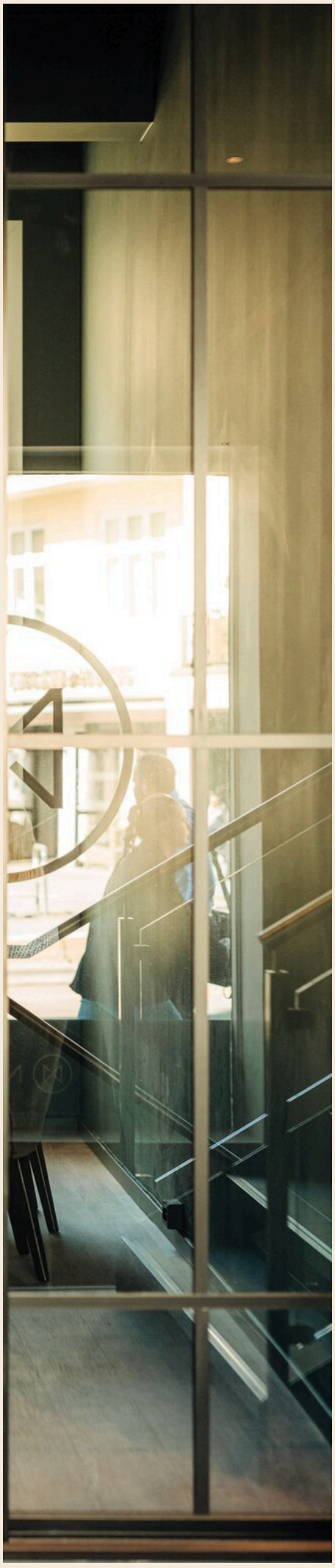
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0310/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tyrihansveien 27 2016 FROGNER
Matrikkel: Gnr 283, bnr 300, snr 64 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Henrik Bredo Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.larsen@nordvikbolig.no
936 27 522



Martin Eilertsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: