NORDVIK

Asak Kirkevei 9

2 soverom | 69 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Asak Kirkevei 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Egenerklæringsskjema
35	Tilstandsrapport
65	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.01.2026

Nøkkelinformasjon



Praktisk og lys rekkehusleilighet m/livsløpstandard! Veldrevet sameie - Garasjeplass - Flotte uteplasser på begge sider!

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**106 180,-**
Totalpris	**4 298 313,-**
Fellesgjeld	**2 133,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 900,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Asak Kirkevei 9, presentert av Martin Eilertsen i Nordvik Bolig!
Denne praktiske rekkehusleiligheten fra 2005 har livsløpsstandard med alt på ett plan. Boligen rommer flislagt entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, baderom, vaskerom og to gode soverom. I tillegg disponeres garasjeplass, lagringsplass i boder samt to flotte uteplasser!

Nabolaget er omringet av grøntarealer, med kort vei til tur- og rekreasjonsområder. I tillegg er det kort vei til dagligvareforretninger og offentlig kommunikasjon.

Høydepunkter:
Romslig 3-roms i 1. etg. med alt på ett plan!
To markterrasser, en på hver side av boligen, med gode solforhold!
Disponerer p-plass i felles garasjeanlegg m/opplegg for lader
Oppbevaringsplass på loft, utebod og innvendig bod

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil













































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0010/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Asak Kirkevei 9, 2015 LEIRSUND
Gnr 8, bnr 18, snr 5 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Torill Engelberg
Berit Engelberg Sel
Mette Engelberg Paulsen

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
2 133,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 192 133,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
104 800,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 180,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 298 313,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 311 013,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
Totalt BRA: 69 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus leilighet
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Bad, kjøkken, vaskerom/tek. rom, entré, soverom, soverom 2
Total BRA: 69 kvm.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 69 m²: Bad, kjøkken, vaskerom/tek. rom, entré, to soverom

I tillegg disponeres:
- Utvendig bod på 5 m²
- Garasjeplass
- Felles utvendig parkering

Standard
Entré:
Velkommen! Boligen har en enkel adkomst fra bakkeplan, med hyggelig adkomstterrasse. Her ute er det plass til utemøbler, og det er montert solskjerming. Fra inngangspartiet er det også tilgang til en praktisk utvendig bod. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. I gangen er det montert garderobeskap, og det er fliser på gulvet.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater. I rommet er det god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er skyvedør ut til terrassen på framsiden av huset.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, og har rikelig med benk- og skapplass. Innredningen har profilerte fronter, og er utstyrt med laminert benkeplate med nedfelt

oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er fliser på veggen mellom over- og underskapene, og over komfyren er det tilkoblet en ventilator. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Selger opplyser at vannkran lekker litt (pakning må skiftes).

Bad:
Badet har fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk. Videre er det satt inn ett dusjkabinett og toalett. Rommet har i tillegg mekanisk ventilasjon.

Vaskerom:
I tillegg rommer boligen et praktisk vaskerom. Rommet har fliser på gulv og panelplater på vegger. Rommet har opplegg for vaskemaskin, samt mekanisk ventilasjon.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det dør ut til terrasse. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Fra soverom nr. 2 er det luke i taket opp til loftet. Selger opplyser at litt snø er kommet inn på loftet, men at sameiet er på saken og at eventuell utbedring er deres ansvar.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkettgulv og fliser.
Vegger: Malte panelplater.
Himling: Panel.

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

Parkering
Leiligheten disponerer garasjeplass nr. 7 i sameiets fellesareal.

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

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

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

I tillegg har sameiet 9 gjesteparkeringsplasser utvendig, fordelt på to steder.

Sammendrag selgers egenerklæring
Ingen kommentarer.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.01.2026
Bygning:
Rekkehus leilighet med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Etasjeskillere i betong.

Vinduer:
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2005

Dører:
En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedører fra 2005

VVS-installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system.
Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.
Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag og det er heller ikke opplyst om feil. Tg ikke vurdert.
Bereder er plassert i vaskerom/tek. rom og er på 198 liter og produksjonsår 2005.
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger samt mekanisk ventilasjon. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer.

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

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen. Redusert sikkerhet mot vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Potensielle følgeskader på innvendige konstruksjoner og isolasjon. Gjennomfør en grundig visuell kontroll av taktekking og undertak. Planlegg utskifting av taktekking og undertak i nær fremtid. Vurder samtidig oppgradering av beslag, renner og nedløp for å sikre helhetlig tetthet. Sørg for god ventilering av takkonstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade. Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det er ikke behov for omfattende tiltak nå, men lokal utbedring anbefales for å forhindre fremtidige skader.

Innvendig > Overflater: Det er registrert bom (hul lyd ved banking) i enkelte fliser i entreen. Dette indikerer at flisene ikke har fullstendig heft til underlaget, noe som ofte skyldes ufagmessig utførelse, bevegelse i underlaget eller mangelfull limdekning. Overvåk tilstanden og vurder utskifting av berørte fliser. Ved større omfang bør hele flisleggingen vurderes for omlegging med korrekt limdekning og underlagssikring.

Utvendig > Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Utvendig > Dører: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Det er observert bruksslitasje på ytterdør. Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss. Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket. Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene. Kontroller tetningslister og juster ved behov.

Innvendig > Innvendige dører: Det er observert bruksslitasje på enkelte karmer. Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil. Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Ventilasjonsanlegget er fra år 2005, og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet. Manglende service kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere energiforbruk og økt risiko for fuktproblemer i boligen. Dersom anlegget har feil eller redusert funksjon, kan det påvirke inneklima og komfort negativt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering). Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på

tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført. Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt. Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon. Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Servanten har synlige krakkelering og innredningen viser tegn til svelling. Dette kan føre til ytterligere forringelse. Vurder om kosmetisk oppgradering (maling, bytte fronter) er tilstrekkelig.Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Ventilasjonsanlegget er fra år 2005, og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet. Utfør full service på ventilasjonsanlegget, inkludert rengjøring, filterbytte og kontroll av motor og styring. Vurder tilstand på aggregatet og om det bør oppgraderes til dagens energikrav og komfortstandard. Dokumenter utført service for sporbarhet og trygghet ved salg.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/tek. rom > Overflater Gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering). Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/tek. rom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført. Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt. Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon. Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/tek. rom > Ventilasjon: Ventilasjonsanlegget er fra år 2005 og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

Manglende service kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere energiforbruk og økt risiko for fuktproblemer i boligen. Dersom anlegget har feil eller redusert funksjon, kan det påvirke inneklima og komfort negativt.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tomten er ikke vurdert grunnet snødekke. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger.

Møbler som står på visning kan kjøpes.

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
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Seksjonen kan leies ut i sin helhet, eller til det formål rommene er godkjent som.
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. Iht. info fra forretningsfører fremkommer det at korttidsutleie ikke er tillatt, med korttidsutleie menes det utleieforhold kortere en 3 måneder.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om strømkostnad på mellom kr. 1 000,- og 1 500,- per måned.
Strømforbruk og -kostnader varierer fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 900,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke internett, forretningsførsel, strøm fellesareal, vedlikehold eiendom, felles forsikring, medlemskontingent Huseiernes Landsforbund, gressklipping/snømåking/strøing, småinnkjøp, planter, vedlikehold eiendom, driftsmateriell, honorar regnskap.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Fellesutgift: kr. 3 400,-
- Bredbånd: kr. 500,-

Felleskostnadene ble økt i juni 2025 med kr. 1 000,- til totalt kr. 3 900,- for bla. å finansiere arbeider med takene i sameiet. Det er ikke planlagt noen videre økning av fellesutgiftene.

Sameiet har avtale med Altibox, som leverer fibernett. Det opplyses at denne avtalen varer i 2 1/2 år til.

Kommunale avgifter
Kr 10 993,-pr. 2026

De kommunale gebyrene inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: kr. 2 875,35,-
Feiing: kr. 116,14,-
Renovasjon: kr. 4 217,40,-
Vann: kr. 2 176,31,-
Sum: kr. 9 385,20,-

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 082 555,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 330 218,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen er tilknyttet fiber og TV leverandør Viken Fiber/Altibox.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameie Asak Kirkevei, orgnr. 988383627

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiets navn er Sameiet Asak Kirkevei.
- Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.10.2006, og består av 11 boligseksjoner med fellesareal i kjeller.
- Sameiet er senere reseksjonert, se salgsoppgavens punkt vedrørende tinglyste heftelser og forpliktelser.
- Sameiets regnskapsfører er Accountor Skedsmo.

Hentet fra innkalling til årsmøte:
Aktiviteter:
I forkant av fellesdugnaden i mai, var det flere som kostet opp grus. Vi hadde felles dugnad i mai. Vi kostet og fjernet grus, ryddet, rakte, Fjernet ugress og klipte busker. I tillegg ble det lagt barkduk rundt buskene ned mot garasjen, og i skråningen mot øst. Det ble barket på enkelte steder. Dugnaden ble avsluttet med sosialt samvær. I sommermånedene ble søppelcontainere vasket èn gang pr måned eler liste.
Vinteren 2024 var snørik, og store mengder tung/våt snø ble måket ned fra takene. Jobben ble u\ørt av HB blikk, og bestilt av forrige styre. Gjennom vinteren er det noen av sameierne som aktivt har bistått med fjerning av snø

fra fellesområdene, og strødd glale veier.

Vedlikehold:
- Erling Myklebust utfører allsidige serviceoppgaver/kontroll i forhold vedlikeholdsplan, eler avtale med styret.
- Plenklipping har vært u\ørt av Lars Smedsberg
- Rune M. Gjermunds har fraktet bort hageavfall eler avtale med styret. Klipp av hekker i sameiet ble u\ørt av Ullensaker Bygdeservice.
- Snøbrøyting og strøing ble utført av Jens KrisPan Hauglid.
- Vi har årlig service fra Portservice på garasjeporten.
- Firesafe har hal årlig kontroll i garasjen

Malefirmaet Petter Berge stod for malerprosjektet på det som vi betegnet som fellesområder (endevegger/søppelskur/utbygg Pl nødutgang). Sameiet betalte ca 70 000 kr, i tillegg til at den enkelte sameier betalte inn 5100 kr hver, til maling av fellesområder. I tillegg var det ca halvparten som ønsket å få malt sin egen leilighet av malermester Berge, hvor de dekket utgiftene selv. Det meldte seg et behov om å byle ut de gamle postkassene, og nye postkasseskilt ble bestilt via posten.

Forrige styre fikk utført en tilstandsrapport fra HB blikk på takene på hovedbygningene. Etter sommeren i 2024, har HB blikk gjort utbedring av våre hovedtak. Det ble byttet takstein i gradrennene på de fleste leilighetene. Det gjenstår en del vedlikehold/kostnader på takene på hovedbygningene som styret skal følge opp.

Danitek har vært på gratis befaring på loftet i nr 13. Der var det ingen lufting. Sponplater og isolasjon ligger over gesims. Det innebærer at det blir høy temperatur på loftet om sommeren. Det kan nok variere hvordan dele ble utført i de enkelte leilighetene, under byggingen. Det ble bekreftet fra Danitek at det var tydelig vannmerker/skjolder eler lekkasjer i taket rundt utføringen av ventilasjonsrør, og på gulvet nedenfor, på loftet. Vi vil be alle om å være oppmerksom på dele, og ta en sjekk. Rune har sagt seg villig til å sjekke dele, for de som ikke har mulighet til å gjøre dele selv.

Planene om utbygging av vannverket:
Det kom inn en sak til styret i høst, hvor vi i Sameiet ble anbefalt å engasjere oss i utbyggingen av Vannverket. Berthe Kongsrud og nåværende styreleder, var i møte med Vannverket, for å få vite mer om den kommende utbyggingen av Vannverket. Møtet handlet blant annet om hvilke alternative veier som er tenkt benyttet til uttransport av massene som sprenges ut, og hvor disse massene kan dumpes. I den forbindelse kom vi med et innspill til kommunen hvor vi påpekte hvilke av alternativene som var mest skånsomme for oss i sameiet, både i forhold til støy og støv. Skrivet ble undertegnet av styreleder, og mailet til kommunen.

Budsjett 2025:
Ble gjennomgått av styreleder og forretningsfører. Posten driftsrekvisita var økt betydelig i 2025. Dette skyldes innkjøp av en snøfreser til kr 15.500. Det ble stilt spørsmål om behovet for denne. Det ble kommentert at vi blant annet må holde nødutgangen fra garasjen og veien snøfri, Brøytemannskapet kommer heller ikke til, nær garasjeporten og veggen.

Styret fikk kritikk for å ha gått utover sin fullmakt i forhold til beløpsgrense, ca kr 10 000 kr, til innkjøp til drift og vedlikehold. Styret kan ikke se at det er gjort vedtak på dette, etter årsmøtet i april 2023. Det står derimot oppført som en anbefaling i referatet fra årsmøtet i 23. Til tross for at våre vedtekter ble redigert i mars 2024, av forrige styre, ble det ingen endringer av dette punktet, i våre vedtekter. Uvitende om denne anbefalingen fra -23, har nåværende styre forholdt seg til våre vedtekter pkt. 7.3, andre ledd, eierseksjonslovens paragrafer 50, 57, 58, og budsjettet for 2025. Ut i fra våre vedtekter pkt. 7.3, andre ledd, budsjettet for 2025, ser vi ikke at styret har gått ut over sin fullmakt, for innkjøp til drift og vedlikehold. Pkt. 7.3 andre ledd i sameiets vedtekter inneholder også begrensninger i prosent - utfra sameiets årlige inntekter, når det gjelder hva styret har anledning til å kjøpe inn til drift og vedlikehold, - uten å innkalle til et ekstraordinært sameiermøte. Styret har derfor handlet i god tro.

Posten vedlikehold eiendom på kr 95.000 dekker bare en del av kostnadene HB blikk har skissert, i forhold til vedlikehold på våre tak.

På grunn av manglende pipehatter, og periodevis mye nedbør, har flere hatt vannlekkasjer fra askeluken i stuen. Her må man prioritere de som har størst behov først.

Det ble også fremsatt forslag om å se på fast pris på regnskapsbistand fremover. Regnskapsfører kommer tilbake til dette før sommeren. Som følge av økte kostnader og forestående vedlikehold la styre frem forslag om økning av felleskostnadene med kr 1.001 fra 1.05.25. Etter diskusjon frem og tilbake ble det en enighet om økning med kr 1.001 fra 1.06.25. Styret presiserer at de prøver å holde kostnadene nede. Det er likevel viktig å tenke på fremtidig vedlikehold, da bygningsmassen blir eldre. Budsjettet ble deretter godkjent.

Rune loddet stemningen i forhold til å gjøre en del vedlikeholdsarbeider i sameiet. Styret undersøker videre hvordan diverse dugnadsoppgaver kan utføres på en slik måte, at styret ikke står ansvarlig i forhold til eventuelle personskader. Det ble stemning for å kjøpe inn en hekksaks for rundt kr 10 000, og de sameierne som ønsker kan bruke denne.

Erling ønsker å klippe gresset i sameiet til samme lønn som tidligere ansatt. Alle var enig at det var en god løsning.

Det kommer nye søppeldunker for matavfall og glass/metall etter sommeren. I vår kommune blir dette mellom august og oktober, og disse blir trolig plassert

sammen med de andre. Mer info om dette når dunkene kommer.

Styret opplyser per e-post:
-Det prosjektet vi har nå er å gjøre ferdig utetakene. Vi har allerede satt på tak over pipene, og begynt å rense takstein for mose. Når det er ferdig så skal vi få lagt kobbertråd, i håp om at vi slipper å fjerne mose på ei stund. For å minske kostnadene på dette, har en i Sameiet tatt på seg jobben (med sikring og ekstra forsikring, og etter nøye sjekk med Huseiernes Landsforbund). Vi har ikke noen andre prosjekter på gang. Husene ble malt sommeren 2024.
- Det må påberegnes 1-2 dugnader i året. I tillegg må kjøper være med på måking/strøing der hvor måketraktoren ikke kommer til , og også oppkosting av singel på våren.
Det må også påberegnes vask av søppelkasser 1-2 ganger pr. år (etter liste).
-

Forretningsfører
Accountor Skedsmo

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 133,-pr. 31.12.2024

Sameiet har per dags dato ingen lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 035,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat i 2024 endre på et underskudd på kr. 74 151,-. Megler har ikke fått tilsendt budsjett for 2025, regnskap for 2025 eller budsjett for 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet årlig, vanligvis på våren. Oppgaver som ugressfjerning, feiing av veier etc. I sommersesongen vasker vi alle søppelbeholdere etter liste. Videre forventes det at alle bidrar ved mye snøfall og glatt underlag med litt måking og strøing til og fra postkasser og gangvei.

Dyrehold
Iht. vedtektene: Det er ikke tillatt å holde andre dyr enn 1 hund og/eller 1 katt. Det forutsettes at andre leietakere ikke sjeneres. Hvis man ønsker å holde andre dyr må det godkjennes av sameiets styre. Reptilhold er ikke tillatt. Tilfredsstillende renhold/hygiene må ivaretas av hvert enkelt eier, Ved lufting må ekskrementer fjernes.

Sameiets forsikring
IF SKADEFORSIKRING NUF
Polisenr. SP424419.13.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 86 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sameiet ligger idyllisk til, med kort avstand til tur- og rekreasjonsområder. Eiendommen er omringet av grøntarealer, og i nærområdet finner du blant annet skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon i form av buss og togstasjon. Leirsund har et aktivt idrettslag med eget anlegg bestående av to gressbaner og to grusbaner med lys. Fotball og skiidrett utgjør de største gruppene, men det er også egen svømmegruppe og allidrett for de minste. Det er videre en pumptrack/skatepark ved anlegget.

Det finnes gode turmuligheter innover ved Asaktoppen, et område som byr på god rekreasjon sommer som vinter. Idylliske Stampetjern er en populær badeplass omkranset av skog, med fin strand som egner seg godt for barn. Kommunen har idrettshaller, skøytehall og friluftsbad i nærliggende områder, samt mulighet for fine sykkelturer mot Lillestrøm.

Sørum fritidsgård ligger ved Lillestrøm, kun noen få km unna, og byr på kafé, fritidsklubb, bålplass, rideskole, stall med ca. 40 hester og et godt utvalg av andre gårdsdyr til glede for barn og voksne.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Meny Åråsen og Kiwi på Kjeller. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Skedsmosenter på Skedsmokorset et godt utvalg. Senteret er nylig pusset opp og har blant annet parkeringsgarasje, bokhandel, apotek, vinmonopol og frisør, i tillegg til flere kjedebutikker og små nisjeforretninger. Lillestrøm ligger også like i nærheten med alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Det er gangavstand til Leirsund stasjon (ca. 1,4 km) med jevne togavganger mot Oslo og Jessheim (Dal). Ved å benytte bil tar det ca. 6 minutter til Frogner, 7 minutter til Skedsmokorset, 9 minutter til Lillestrøm, 20 minutter til Oslo lufthavn og 25 minutter til Oslo S.

Fra eiendommen er det gangavstand til Asak barne- og ungdomsskole som er Skedsmos eldste skole. Skolen flyttet inn i nytt bygg i 2012 og huser også barnehage. Det er flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller, få kilometer unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nye bygg (rekkehus og uthus) på eiendommen datert 23.02.2007.

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.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Rommet som i dag benyttes som vaskerom var opprinnelig en bod. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Asak Kirkevei er en privat vei, vedlikehold og brøyting utføres av grunneier og/eller sameie. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området rundt er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, gangvei, kjørevei mm.

Reguleringsplan: Reguleringsplan for gnr. 8, bnr. 18 Fuglesang (Branderudveien 140)

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

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

Eiendommen ligger innenfor gult og rødt støysonenivå fra veitrafikk, samt gul støysone fra skytebane. Eiendommen ligger under marin grense, med middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

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

1993/6582-2/8 17.06.1993 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om generende virksomhet. Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 8 BNR: 18
Kommentar: Bestemmelser inntatt ved overdragelse av eiendom gnr./bnr. 8/10 fra kommunen til i bestemmelsen navngitte tømrermestre. Vilkår er blant andre kommunens rett til å anlegge ledninger for vann, kloakk og strøm samt rett til tilsyn og reparasjon. I dette ligger også begrensning i anledning til bygging over, eller i nærhet, av ledninger, herunder stikkledninger. Videre er det inntatt klausul om at det på eiendommen ikke skal drives nærmere bestemte virksomheter samt at trær skal bevares for bevaring av områdets karakter.

2001/1736-1/8 01.02.2001 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 7 BNR: 1
Rett til areal til opparbeidelse av avkjøring
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 8 BNR: 18
Kommentar: Eier av gnr./bnr, 8/18 bekreftet overfor kommunen at eiendommen gnr./bnr, 7/1 skal ha rett til areal til avkjøring til Branderudveien.

2005/4695-2/8 30.03.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - areal. Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Begjæringen om oppdelingen av eiendommen gnr./bnr. 8/18 i 11 seksjoner.

2015/967551-1/200 20.10.2015 BESTEMMELSE OM VEG
Pliktig medlemskap i Asak Kirkevei veilag
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Eiere av denne seksjonerte eiendom samt eiere av ytterligere 4 eiendommer har gjensidig og lik rett til benyttelse av Asak Kirkevei frem til sydlig grense for gnr./bnr. 7/127 og 8/18. I dette ligger også plikt til medlemskap i veilag.

2005/4695-1/8 30.03.2005 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/11
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-11
2011/370250-1/200 13.05.2011 ** DIVERSE PÅTEGNING RESEKSJONERING
Samtlige seksjoner mottar og avgir areal til fellesareal.

Arealer avgis og mottas mellom seksjonene for å justere tilleggsarealet til samtlige sekjoner
2014/991380-1/200 13.11.2014 ** RESEKSJONERING
Samtlige seksjoner mottar og avgir tilleggsareal.
Arealer mottas og avgis grunnet endringer av felles- og parkeringsareal i parkeringskjeller. Endring av tegninger.

Eiendommens rettigheter:

2001/1735-1/8 01.02.2001 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 7 BNR: 1
Kan ikke slettes uten samtykke fra Skedsmo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 8 BNR: 18
Kommentar: Eier av gnr./bnr. bekrefter at eiendommen gnr./bnr. 8/18 skal ha rett til kjørevei over gnr./bnr. 7/1.

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.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. 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:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 113 720,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 12.01.2026
- Tilstandsrapport, datert 22.01.2026
- Energiattest, datert 15.01.2026
- Brev fra forretningsfører, datert
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 12.01.2026
- Kommuneplankart, datert 12.01.2026
- Ferdigattest, datert 23.02.2007
- Byggemeldte tegninger, datert 02.04.2004
- Servitutter
- Seksjonering

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. januar 2026

Megler
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Megler 2
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

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.

Asak Kirkevei 9

Nabolaget Leirsund - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Asak skole (1-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	9 min 0.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min 7.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	12 min 8.6 km

Ladepunkt for el-bil

Asak Avlastningssenter - Lille...	4 min
Asak Skole - Lillestrøm Kommun...	9 min

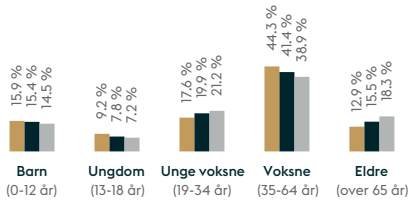
Offentlig transport

Asak pleiehjem Linje 335	3 min 0.3 km
Leirsund stasjon Linje R13	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 28.1 km
Oslo Gardermoen	22 min

Barnehager

Asak Kommunal barnehage (1-5 å... 62 barn	10 min 0.9 km
Frogner aktivitetsbarnehage (0... 32 barn	6 min 4.7 km
Frogner barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 5.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Leirsund	1 593	629
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 86/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Asak skole	9 min
Leirsund stadion	19 min
SATS Skedsmokorset	8 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	10 min

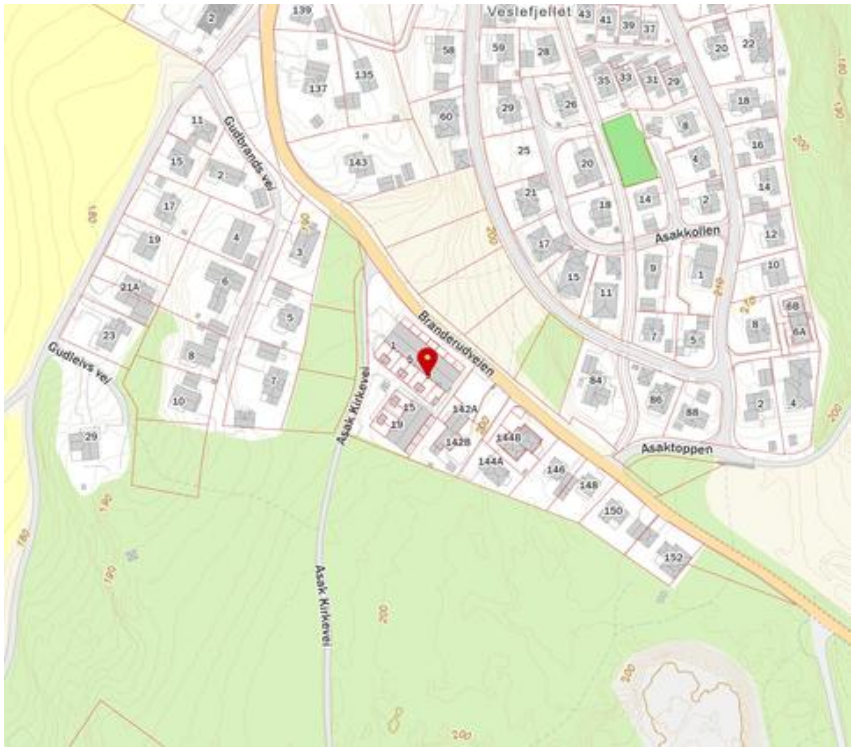
«Gode turmuligheter, stille, føles som man er langt ute i skogen, men kun en kort tur med bil til Lillestrøm :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. jan. 2026

Oppdragsnummer
60-0010/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Asak Kirkevei 9, 2015 LEIRSUND

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Mette Engelberg Paulsen, Torill Engelberg, Berit Engelberg Sel

Fullmektige
Torill Engelberg for Berit Engelberg Sel, Mette Engelberg Paulsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. august 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Thora Bodil Engelberg

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP 0000424419151
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0010/26

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Rekkehus leilighet

Asak Kirkevei 9, 2015 LEIRSUND

LILLESTRØM kommune

gnr. 8, bnr. 18, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3383 **Referansenummer:** ZV1202

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Dette er en tilstandsrapport på en rekkehus leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Rekkehus leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus leilighet med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.
Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2005

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedører fra 2005

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater,
Overflatebehandling himling: Panel.

Etasjeskillere i betong.

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett
Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 1,5cm fall.
Forhold under kabinett ikke videre vurdert.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk ventilasjon.

Vaskerom/tek. rom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med fliser på gulv og panelplater på vegger. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,4cm fall. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk ventilasjon

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Beskrivelse av eiendommen

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag og det er heller ikke opplyst om feil. Tg ikke vurdert. Bereder er plassert i vaskerom/tek. rom og er på 198 liter og produksjonsår 2005.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

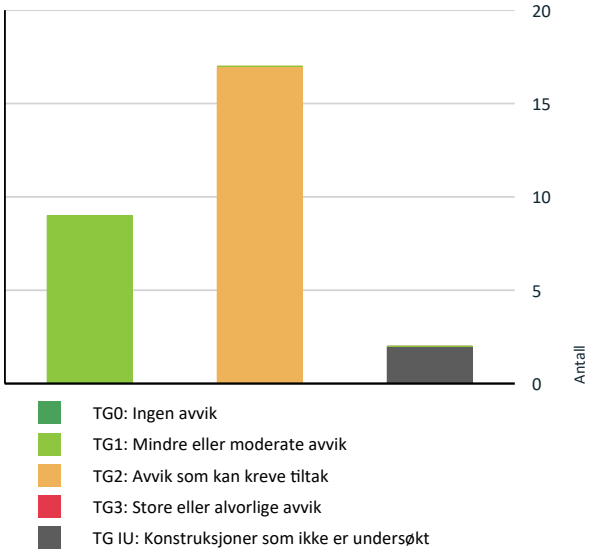
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/tek. rom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/tek. rom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/tek. rom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS LEILIGHET

Byggeår
2005

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takstein.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Snø
Konsekvens:
Uavklart risiko for skader som lekkasjer, frostskader eller slitasje på taktekking og undertak. Tilstanden kan ikke bekreftes før snøen er fjernet.
Tiltak:
Ny inspeksjon må utføres når taket er snøfritt og tørt. Kontroller spesielt takstein, beslag, gjennomføringer og undertakets tilstand.

Alder.
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
Redusert sikkerhet mot vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Potensielle følgeskader på innvendige konstruksjoner og isolasjon.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig visuell kontroll av taktekking og undertak.
Planlegg utskifting av taktekking og undertak i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering av beslag, renner og nedløp for å sikre helhetlig tetthet.
Sørg for god ventilering av takkonstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Rekkehus leilighet med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog

oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere.
Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under takskjegget. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:
Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.
Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lite eller ingen lufting.
Konskvens:
Når lufting mangler, kan fukt bli stående inne i konstruksjonen, noe som gir høy risiko for biologisk nedbrytning – spesielt råtesopp og mugg.
Dette gjelder både fukt som kommer utenfra (regn, snø, kondens) og innenfra (vanndamp fra oppholdsrom).

Tiltak:
Det er ikke behov for omfattende tiltak nå, men lokal utbedring anbefales for å forhindre fremtidige skader.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i treverk.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2005

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedører fra 2005

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Det er observert bruksslitasje på ytterdør.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

Slitasje.
Konsekvens:
Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:
Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.
Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.
Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.
Kontroller tetningslister og juster ved behov.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater,
Overflatebehandling himling: Panel.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom (hul lyd ved banking) i enkelte fliser i entreen. Dette indikerer at flisene ikke har fullstendig heft til underlaget, noe som ofte skyldes ufagmessig utførelse, bevegelse i underlaget eller mangelfull limdekning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i fliser
Konsekvens:
Bom i fliser kan føre til at flisene løsner over tid, særlig ved belastning eller temperaturendringer. Dette gir økt risiko for skader på overflaten og kan kreve omfattende reparasjon dersom flere fliser løsner.

Tiltak:
Overvåk tilstanden og vurder utskifting av berørte fliser.
Ved større omfang bør hele flisleggingen vurderes for omlegging med korrekt limdekning og underlagssikring.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Pipe og ildsted

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert bruksslitasje på enkelte karmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på enkelte karmer. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:
Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.
I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:
Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett
Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 1,5cm fall. Forhold under kabinett ikke videre vurdert.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: Panel

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 1,5cm fall. Fall forhold under kabinett ikke videre vurdert.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett
Det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Servanten har synlige krakkelering og innredningen viser tegn til svelling. Dette kan føre til ytterligere forringelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Konsekvens:
Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging). Det påvirker ikke membran eller tetthet, men kan gi inntrykk av dårlig vedlikehold.

Tiltak:
Vurder om kosmetisk oppgradering (maling, bytte fronter) er tilstrekkelig.
Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er fra år 2005, og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende service kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere energiforbruk og økt risiko for fuktproblemer i boligen. Dersom anlegget har feil eller redusert funksjon, kan det påvirke inneklima og komfort negativt.

Tiltak:
Utfør full service på ventilasjonsanlegget, inkludert rengjøring, filterbytte og kontroll av motor og styring.
Vurder tilstand på aggregatet og om det bør oppgraderes til dagens energikrav og komfortstandard.
Dokumenter utført service for sporbarhet og trygghet ved salg.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot naboseksjon og øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM/TEK. ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulv og panelplater på vegger. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,4cm fall. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk ventilasjon

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Tilstandsrapport

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

1. ETASJE > VASKEROM/TEK. ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Panelplater på vegger
Overflatebehandlinger: Panel

1. ETASJE > VASKEROM/TEK. ROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,4cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

1. ETASJE > VASKEROM/TEK. ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

1. ETASJE > VASKEROM/TEK. ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM/TEK. ROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er fra år 2005 og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende service kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere energiforbruk og økt risiko for fuktproblemer i boligen. Dersom anlegget har feil eller redusert funksjon, kan det påvirke inneklima og komfort negativt.

Tiltak:
Utfør full service på ventilasjonsanlegget, inkludert rengjøring, filterbytte og kontroll av motor og styring.
Vurder tilstand på aggregatet og om det bør oppgraderes til dagens energikrav og komfortstandard.
Dokumenter utført service for sporbarhet og trygghet ved salg.

1. ETASJE > VASKEROM/TEK. ROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Manglende tettemuffer
Konsekvens:
Økt risiko for vannskader i vegg eller gulv dersom det oppstår lekkasje i innerrøret. Skaden kan bli omfattende fordi vannet kan spre seg skjult i konstruksjonen før det oppdages.

Tiltak:
Montere godkjente tettemuffer i enden av alle varerør i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisning.
Kontrollere at øvrige deler av rør-i-rør-systemet er korrekt montert og har lekkasjesikring.

Merking av rør
Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:
Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger samt mekanisk ventilasjon. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er fra år 2005, og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende service kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere energiforbruk og økt risiko for fuktproblemer i boligen. Dersom anlegget har feil eller redusert funksjon, kan det påvirke inneklima og komfort negativt.

Tiltak:
Utfør full service på ventilasjonsanlegget, inkludert rengjøring, filterbytte og kontroll av motor og styring.
Vurder tilstand på aggregatet og om det bør oppgraderes til dagens energikrav og komfortstandard.
Dokumenter utført service for sporbarhet og trygghet ved salg.

Andre VVS-installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag og det er heller ikke opplyst om feil. Tg ikke vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i vaskerom/tek. rom og er på 198 liter og produksjonsår 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Alder:
Konsekvens:
Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.
Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.
Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:
Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:
Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fuktsikring og drenering

Boligen er plassert oppe på ett garasjeanlegg som er felles.
Dreneringsforhold er ikke ytterligere vurdert. Det settes ingen tilstandsgrad. Det vil alltid anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmur.
Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv. Dette er en felles bygningsdel med rekkehusleilighetene og ikke videre vurdert.

Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tomta var på befaringsdagen snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten er ikke vurdert grunnet snødekke. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Tilstanden er usikker. Det kan foreligge skjulte forhold som dårlig drenering, erosjon, setningsskader eller skader på utearealer. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og mulige tiltak ved senere oppdagede feil.

Tiltak:
Utfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og bakken er synlig.
Kontroller terrengfall, dreneringsløsninger, eventuelle skader på belegning og vegetasjon.
Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet. Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Det elektriske:
Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.
Konsekvens:
Økt risiko for feil, varmgang og brannfare. Manglende kontroll kan innebære at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økonomiske konsekvenser ved skade.
Tiltak:
Bestill en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.
Utarbeid dokumentasjon som samsvarserklæring og eventuelle rapporter fra kontroll.
Utbedre eventuelle feil eller mangler som avdekkes under kontrollen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein. Snødekt på befaringsdag B

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

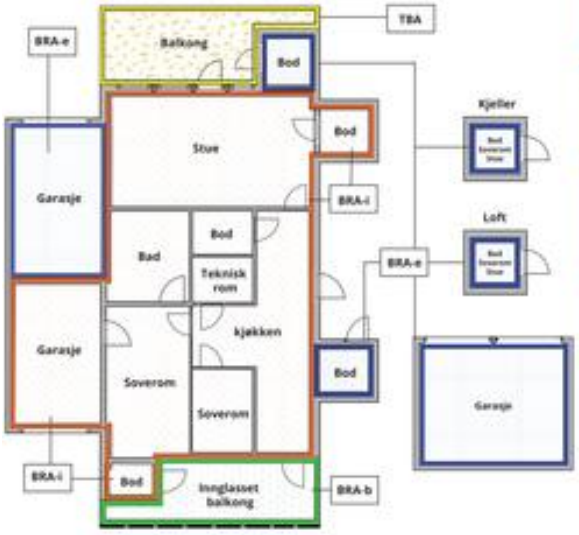
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
1. Etasje	69			69	
SUM	**69**				
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft			
1. Etasje	Bad, kjøkken, vaskerom/tek. rom, entré, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass med opplegg for elbil- lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Torill Engelberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	8	18	0	5	86.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Asak Kirkevei 9

Hjemmelshaver
Engelberg Ingar, Engelberg Thora Bodil

Eierandel
1 / 11

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 86,80 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Ingen opplysninger oppgitt.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Malt alle husene, boder og fellesareal i 2024 (utvendig)

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ingen opplysninger oppgitt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.01.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Kunde	20.01.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Under befaring	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	21.01.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

enova

Energiattest



Adresse	
Asak Kirkevei 9, 2015 LEIRSUND	
Dato for energimerking **15.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246379**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23297418**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **18**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
168,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
184,78 kWh/m²	**12 750 kWh**

Asak Kirkevei 9, 2015 LEIRSUND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

	Nordvik Lillestrøm	Martin Eilertsen	
	MEGLEROPPLYSNINGER -	Tlf. 992 74585	**13.01.2026**
	Email	**m.eilertsen@nordvikbolig.no**	
	Oppdragsnr. 60 - 0010/ 26		
	Org.Nr.	**988 383 627**	
	Foretaksnavn:	Sameiet Asak Kirkevei	
	Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie	
	Kommune	3030 LILLESTRØM	
		Gårdsnr. 8	**Bruksnr. 18**
	EIER	Kundenr. 10005	ADRESSE
	Barna til	**Seksjons nr. 5**	**Asak Kirkevei 9**
	Bodil Thora Engelberg (døde 2025)		**2015 LEIRSUND**
			(postnummerområde)
	FELLESKOSTNADER / GJELD / FORMUE		
	Fellesutgifter for seksjonen per måned	**kr 3 400**	
	Berdbånd betales i tillegg	**kr 500**	
	Fellesutgiftene inkluderer bl.a.		
	Forretningsførsel. Kommunale avgifter (vann, avløp).		
	Strøm fellesareal. Vedlikehold eiendom. Forsikring. Medlemskontingent Huseiernes Landsforbund.		
	Gressklipping, planter. Vedlikehold eiendom. Driftsmaterialle. Honorar regnskap.		
	Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	NEI
		avdrag	NEI
		og driftsutgifter	JA
	Forskuddsbetaling (FK januar 2026)	**Saldo kr 3900**	pr.dato 31.12.2025
	Forventede endringer i fellesutgiftene ?	**NEI**	
	Navn og polise nr. på forsikringsselskap	IF SKADEFORSIKRING NUF	
	Avtalenummer SP 424419.14.1	24.02.2025 - 23.02.2026	Periode
		En fakturaer per år	
	Faktura Nr.845 006 29674	F.dato 09.01.2025	
	Eventuelle påbud / pålegg ?	NEI	
		Faktura betalt	04.03.2025

	LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE		
	Långiver / lånenr.	NEI	
	Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt	NEI	
	Kun kortsiktig gjeld (Leverandører)		
	Sameiets renteinntekter TOTAL	kr 3 406	pr.31.12.2024
	Sameiets renteutgifter TOTAL	0	pr.31.12.2024
	Sameiets TOTAL formue kr	kr 99 387	pr.31.12.2024
	Sameiets TOTAL gjeld kr	kr 23 467	pr.31.12.2024
	Andel formue (kunde)	kr 9 035	pr.31.12.2024
	Andel felles gjeld (kunde)	kr 2 133	pr.31.12.2024
	Forventede endringer i fellesgjeld ?	NEI	
	PARKERING OG GARASJE		
	Følger det garasje / biloppstillingsplass med leiligheten?	**Kontakt Styreleder og Selger**	
	Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	Installert ett ladeanlegg for elbil.	
	DYREHOLD		
	Er dyrehold tillatt (ja/nei/krever styregodkjennelse)?		**Se Vedtekter**
	Det er ikke tillatt å holde andre dyr en - 1 hund og/ eller -1 kat.		**p.2.5 Dyrehold**
	Det forutsettes at andre leietakere ikke sjeneres.		
	Hvis man ønsker å holde andre dyr, må det godkjennes av Stiftelsens styre.		
	Reptilhold er ikke tillatt.		
	Tilfredstillende renhold / hygiene må ivaretas av hver enkelt eier.		
	Ved lufting må ekstremente fjernes.		
	ANDRE OPPLYSNINGER	**FREMLEIE**	
	Event. vedtatte/ foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader /fellesgjeld:		*NEI*
	Event.varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:		NEI
	Eventuell annen informasjon:	Ingen som er kjent for forretningsfører	
	Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	NEI	

	Antall dager for avklaring av forkjøpsrett		
	Kreves det styregodkjennelse av ny eier?	NEI	
	Er fremleie tillatt?	Evt.vilkår for fremleie?	
	Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.		
	Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.		
	Korttidsutleie er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie under 3 måneder.		
	Eventuelle andre opplysninger som er viktige for ny eier		**Referat 25.03.2025**
	Husene trenger maling i løpet av de nærmeste årene.		
	Flere har slitte ytterdører /boddører.		
	GEBYR		
	Eierskiftegebyr (meglerpakke)	**JA**	**kr 3 500**
	Betales til konto	**1286.45.05587**	
	Gebyr for innhenting av opplysninger	NEI	
	Evt. Andre gebyrer	NEI	
	Kontonummer for gebyrer:	Eierskiftegebyr innbetales til konto	**Lillestrøm Banken (1286.45.05587)**
	STYRELEDER I SAMEIET		
	Navn	**Berthe Kongsrud**	
	Adresse	Asak Kirkevei 7	2015 LEIRSUND
	Telefon	**913 88504**	
	E-post	**styretasakkirkevei@gmail.com**	
	Send svar til:		
	DATO, STED	13.01.2026	SKEDSMOKORSET
	Regnskapsfører Jolita Bernote	Accountor Skedsmo	
	Forretningsførers stempel / underskrift	Tlf. 450 98176	
	I tillegg ber vi om å få oversendt:		
	Kopi av siste års regnskap /budsjett/ årsberetning		

	Kopi av siste innkaling og referat fra siste årsmøte / generalforsamling		
	Kopi av vedtekter / husordensregler		
	Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån		
	Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter / ny eier		

ÅRSBERETNING 2024 – Sameiet Asak Kirkevei

Styrets sammensetning fra 20 mars 2024

Styreleder:	Wenche Didriksen
Styremedlem:	Rune Mortensen Gjermunds
Styremedlem:	Berit Moheim

Valgkomiteens sammensetning

Erling Myklebust

Jon-Fredrik Asak Høye

Styremøter

I 2024 hadde det forrige styre hatt 4 styremøter, og nåværende styre har hatt 8 styremøter. I tillegg har vi hatt sporadiske samtaler, spesielt i forhold til malerprosjektet vi hadde i mai.

Oppsummering: Styret har jobbet godt sammen.

Årsmøte

Det har vært avholdt ett ordinært sameiermøte (årsmøte) i 2024, av forrige styre. Nytt styre overtok etter årsmøtet i 2024.

Regnskap

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift av Sameiet.

Aktiviteter

I forkant av fellesdugnaden i mai, var det flere som kostet opp grus. Vi hadde felles dugnad i mai. Vi kostet og fjernet grus, ryddet, rakte, fjernet ugress og klipte busker. I tillegg ble det lagt barkduk rundt buskene ned mot garasjen, og i skråningen mot øst. Det ble barket på enkelte steder. Dugnaden ble avsluttet med sosialt samvær.

I sommermånedene ble søppelcontainere vasket èn gang pr måned etter liste.

Vinteren 2024 var snørik, og store mengder tung/våt snø ble måket ned fra takene. Jobben ble utført av HB blikk, og bestilt av forrige styre. Gjennom vinteren er det noen av sameierne som aktivt har bistått med fjerning av snø fra fellesområdene, og strødd glatte veier.

Vedlikehold

Erling Myklebust utfører allsidige serviceoppgaver/kontroll i forhold til vedlikeholdsplan, etter avtale med styret.

Plenklipping har vært utført av Lars Smedsberg

Rune M. Gjermunds har fraktet bort hageavfall etter avtale med styret.

Klipp av hekker i sameiet ble utført av Ullensaker Bygdeservice.

Snøbrøyting og strøing ble utført av Jens Kristian Hauglid.

Vi har årlig service fra Portservice på garasjeporten.

Firesafe har hatt årlig kontroll i garasjen

Malefirmaet Petter Berge stod for malerprosjektet på det som vi betegnet som fellesområder (endevegger/søppelskur/utbygg til nødutgang). Sameiet betalte ca 70 000 kr, i tillegg til at den enkelte sameier betalte inn 5100 kr hver, til maling av fellesområder. I tillegg var det ca halvparten som ønsket å få malt sin egen leilighet av malermester Berge, hvor de dekket utgiftene selv. Det meldte seg et behov om å bytte ut de gamle postkassene, og nye postkasseskilt ble bestilt via posten.

Forrige styre fikk utført en tilstandsrapport fra HB blikk på takene på hovedbygningene. Etter sommeren i 2024, har HB blikk gjort utbedring av våre hovedtak. Det ble byttet takstein i gradrennene på de fleste leilighetene. Det gjenstår en del vedlikehold/kostnader på takene på hovedbygningene som styret skal følge opp.

Danitek har vært på gratis befaring på loftet i nr 13. Der var det ingen lufting. Sponplater og isolasjon ligger over gesims. Det innebærer at det blir høy temperatur på loftet om sommeren. Det kan nok variere hvordan dette ble utført i de enkelte leilighetene, under byggingen.

Det ble bekreftet fra Danitek at det var tydelig vannmerker/skjolder etter lekkasjer i taket rundt utføringen av ventilasjonsrør, og på gulvet nedenfor, på loftet. Vi vil be alle om å være oppmerksom på dette, og ta en sjekk.

Rune har sagt seg villig til å sjekke dette, for de som ikke har mulighet til å gjøre dette selv.

Planene om utbygging av vannverket

Det kom inn en sak til styret i høst, hvor vi i Sameiet ble anbefalt å engasjere oss i utbyggingen av Vannverket. Berthe Kongsrud og nåværende styreleder, var i møte med Vannverket, for å få vite mer om den kommende utbyggingen av Vannverket. Møtet handlet blant annet om hvilke alternative veier som er tenkt benyttet til uttransport av massene som sprenges ut, og hvor disse massene kan dumpes. I den forbindelse kom vi med et innspill til kommunen hvor vi påpekte hvilke av alternativene som var mest skånsomme for oss i sameiet, både i forhold til støy og støv. Skrivet ble undertegnet av styreleder, og mailet til kommunen.

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2024	31.12.2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		75 920	150 071
Sum opptjent egenkapital		**75 920**	**150 071**
Sum egenkapital		**75 920**	**150 071**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 700	17 505
Skyldige offentlige avgifter		161	3 748
Annen kortsiktig gjeld		22 575	12 224
Sum kortsiktig gjeld		**37 436**	**33 476**
Sum gjeld		**37 436**	**33 476**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**113 356**	**183 547**

LEIRSUND, 14.02.2025

Wenche Didriksen
styrets leder

Rune Mortensen Gjermunds
styremedlem

Berit Moheim
styremedlem

Årsregnskap for

SAMEIET ASAK KIRKEVEI

988383627

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		347 181	269 624
Sum driftsinntekter		**347 181**	**269 624**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-12 140	-36 137
Annen driftskostnad		-412 621	-265 400
Sum driftskostnader		**-424 762**	**-301 537**
Driftsresultat		**-77 581**	**-31 914**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 430	3 332
Sum finansinntekter		**3 430**	**3 332**
Netto finans		**3 430**	**3 332**
Årsresultat		**-74 151**	**-28 582**
Overføringer			
Annen egenkapital		-74 151	-28 582
Sum overføringer		**-74 151**	**-28 582**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		10 144	9 062
Sum fordringer		**10 144**	**9 062**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		103 212	174 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**103 212**	**174 485**
Sum omløpsmidler		**113 356**	**183 547**
SUM EIENDELER		**113 356**	**183 547**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		75 920	150 071
Sum opptjent egenkapital		**75 920**	**150 071**
Sum egenkapital		**75 920**	**150 071**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 700	17 505
Skyldige offentlige avgifter		161	3 748
Annen kortsiktig gjeld		22 575	12 224
Sum kortsiktig gjeld		**37 436**	**33 476**
Sum gjeld		**37 436**	**33 476**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**113 356**	**183 547**

LEIRSUND, 14.02.2025

Wenche Didriksen styrets leder	Rune Mortensen Gjermunds styremedlem	Berit Moheim styremedlem

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Resultatregnskap		
Salgsinntekt		
3100 Inntekt felleskostnader	278 300,00	224 400,00
3120 Annen inntekt	68 880,50	45 223,50
	347 180,50	**269 623,50**
Sum driftsinntekter	**347 180,50**	**269 623,50**
Lønnskostnad		
5000 Lønninger	-9 500,00	-16 000,00
5080 Feriepenger	-1 140,00	-720,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-1 339,50	-2 255,65
5410 Arb.g.avg. av feriepenger	-160,74	-101,52
5900 Gaver til ansatte	0,00	-17 060,00
	-12 140,24	**-36 137,17**
Annen driftskostnad		
6320 Renovasjon,vann,avløp	-3 360,00	-2 013,00
6340 Lys, varme/ STRIPE Charge periode.	-8 254,35	-6 955,43
6365 Snøbrøyting	-36 979,00	-18 867,60
6366 Gressklipping, hekk,planter	-23 566,00	-20 053,00
6390 Vedlikehold eiendom, avfall	-181 243,18	-62 345,68
6550 Driftsmateriale, inventar. Data.	-6 221,00	-5 967,40
6700 Honorar regnskap	-80 563,00	-80 892,00
6800 Kontorrekvisita	-527,58	-1 241,20
6860 Møter,kurs,oppdatering. Mat,sosial.	-322,00	0,00
6900 Bredbånd el-ladeanlegg (ICE)	-6 492,25	-9 222,02
7100 Bilgodtgjørelse, oppg.pliktig	-3 057,50	-1 540,00
7400 Kontingenter m/fradrag	-2 130,00	-1 990,00
7430 Gaver	-977,93	0,00
7500 Forsikringspremier	-58 538,70	-53 778,50
7770 Gebyrer	-388,00	-534,20
7790 Andre kostnader	-0,98	0,00
	-412 621,47	**-265 400,03**
Sum driftskostnader	**-424 761,71**	**-301 537,20**
Driftsresultat	**-77 581,21**	**-31 913,70**
Annen renteinntekt		
8050 Renteinntekt bank	3 430,00	3 332,00
	3 430,00	**3 332,00**

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Sum finansinntekter	**3 430,00**	**3 332,00**
Netto finans	**3 430,00**	**3 332,00**
Årsresultat	**-74 151,21**	**-28 581,70**
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	-74 151,21	-28 581,70
	-74 151,21	**-28 581,70**
Sum overføringer	**-74 151,21**	**-28 581,70**

	31.12.2024	31.12.2023
Balanse		
Andre kortsiktige fordringer		
1730 Forsk.bet. forsikring	9 895,30	9 062,00
1740 Andre forsk.bet. kostnader	248,75	0,00
	10 144,05	**9 062,00**
Sum fordringer	**10 144,05**	**9 062,00**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Nordea (6201.05.42397)	18,16	18,16
1921 Lille.b.(1286.45.05587)	17 618,11	53 021,68
1922 Lill.b. (1286.49.67424)	85 575,26	121 445,26
	103 211,53	**174 485,10**
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**103 211,53**	**174 485,10**
Sum omløpsmidler	**113 355,58**	**183 547,10**
Sum eiendeler	**113 355,58**	**183 547,10**

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-75 919,62	-150 070,83
	-75 919,62	**-150 070,83**
Sum opptjent egenkapital	**-75 919,62**	**-150 070,83**
Sum egenkapital	**-75 919,62**	**-150 070,83**
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-14 699,93	-17 504,75
	-14 699,93	**-17 504,75**
Skyldige offentlige avgifter		
2600 Forskuddstrekk	0,00	-2 620,00
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	0,00	-1 127,52
2780 Arb.g.avg. av påløpte feriepenger	-160,74	0,00
	-160,74	**-3 747,52**
Annen kortsiktig gjeld		
1500 Kundefordringer	-13 968,29	-8 097,00
2940 Påløpte feriepenger	-1 140,00	0,00
2960 Påløpne kostnader	-1 767,00	-1 527,00
2970 Uopptjent inntekt	-2 800,00	-2 600,00
2980 Avsetning styrehonorar	-2 900,00	0,00
	-22 575,29	**-12 224,00**
Sum kortsiktig gjeld	**-37 435,96**	**-33 476,27**
Sum gjeld	**-37 435,96**	**-33 476,27**
Sum egenkapital og gjeld	**-113 355,58**	**-183 547,10**

Referat fra ordinært sameiermøte (årsmøte) i Sameiet Asak Kirkevei 25 mars 2025

Sted: Asak Kirkevei 13, 2015 Leirsund

Til stede:

Torill Engelberg for Bodil Engelberg, Berthe Kongsrud, Kari Kirkeby, Rune og Johanne Mortensen Gjermunds, Jon Fredrik Asak Høye, Aleksander D. With, Hermann Asak Høye, Kari Knudsen, Wenche Didriksen og forretningsfører Berit Østvoll.

1. **Valg av møteleder**
   Wenche Didriksen ble valgt til møteleder.

2. **Valg av protokollfører og to til å signere protokollen**

   Berit Østvoll ble valgt til protokollfører. Johanne M.Gjermunds og Kari Kirkeby ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

3. **Styrets årsberetning**
   Styrets årsberetning ble gjennomgått og godkjent med noen kommentarer.

4. **Regnskap**
   Regnskapet ble gjennomgått av forretningsfører Berit Østvoll. Kostnad til snøbrøyting var betydelig økt i 2024, gjelder måking av tak.
   Regnskapet ble deretter godkjent.

5. **Budsjett 2025**
   Ble gjennomgått av styreleder og forretningsfører. Posten driftsrekvisita var økt betydelig i 2025. Dette skyldes innkjøp av en snøfreser til kr 15.500. Det ble stilt spørsmål om behovet for denne. Det ble kommentert at vi blant annet må holde nødutgangen fra garasjen og veien snøfri, Brøytemannskapet kommer heller ikke til, nær garasjeporten og veggen.

Styret fikk kritikk for å ha gått utover sin fullmakt i forhold til beløpsgrense, ca kr 10 000 kr, til innkjøp til drift og vedlikehold. Styret kan ikke se at det er gjort vedtak på dette, etter årsmøtet i april 2023. Det står derimot oppført som en anbefaling i referatet fra årsmøtet i 23. Til tross for at våre vedtekter ble redigert i mars 2024, av forrige styre, ble det ingen endringer av dette punktet, i våre vedtekter.

Uvitende om denne anbefalingen fra -23, har nåværende styre forholdt seg til våre vedtekter pkt. 7.3, andre ledd, eierseksjonslovens paragrafer 50, 57, 58, og budsjettet for 2025. Ut i fra våre vedtekter pkt. 7.3, andre ledd, budsjettet for 2025, ser vi ikke at styret har gått ut over sin fullmakt, for innkjøp til drift og vedlikehold. Pkt. 7.3 andre ledd i sameiets vedtekter inneholder også begrensninger i prosent - utfra sameiets årlige inntekter, når det gjelder hva styret har anledning til å kjøpe inn til drift og vedlikehold, - uten å innkalle til et ekstraordinært sameiermøte. Styret har derfor handlet i god tro.
Posten vedlikehold eiendom på kr 95.000 dekker bare en del av kostnadene HB blikk har skissert, i forhold til vedlikehold på våre tak.

På grunn av manglende pipehatter, og periodevis mye nedbør, har flere hatt vannlekkasjer fra askeluken i stuen. Her må man prioritere de som har størst behov først.

Det ble også fremsatt forslag om å se på fast pris på regnskapsbistand fremover. Regnskapsfører kommer tilbake til dette før sommeren.
Som følge av økte kostnader og forestående vedlikehold la styre frem forslag om økning av felleskostnadene med kr 1.001 fra 1.05.25. Etter diskusjon frem og tilbake ble det en enighet om økning med **kr 1.001 fra 1.06.25.** Styret presiserer at de prøver å holde kostnadene nede. Det er likevel viktig å tenke på fremtidig vedlikehold, da bygningsmassen blir eldre. Budsjettet ble deretter godkjent.

6. **Valg:**
   På vegne av valgkomiteen la Rune frem forlag til nye styremedlemmer:

Styreleder.	**Wenche Didriksen, 2 år**
Styremedlem:	**Erling Myklebust, 2 år**
Valgkomite:	**Johanne Mortensen Gjermunds 1 år**
	Aleksander Denstad With, 2 år

7. **Innkomne saker:**

Sak 1)

Aleksander og Josephine ønsker å sette inn et ekstra vindu tilsvarende det som allerede er på endeveggen i nr 1. Det ble flertall ved avstemming for å sette inn ett ekstra vindu. Det var 8 for innsetting av ekstra vindu ,og 2 imot. Alle kostnader i forbindelse med arbeidet; utgifter til bygningsfirma, tegninger, og søknad kommunen m.m, skal bekostes av eierne av nr 1. Styret skal finne ut om vedtektene må endres som følge av fasadeendringen, i samarbeid med juridisk hos Huseiernes Landsforbund. Avtale må også tegnes mellom styret og sameierne i nr 1, før oppstart av prosjektet.

Sak 2)

Rune loddet stemningen i forhold til å gjøre en del vedlikeholdsarbeider i sameiet. Styret undersøker videre hvordan diverse dugnadsoppgaver kan utføres på en slik måte, at styret ikke står ansvarlig i forhold til eventuelle personskader.

Det ble stemning for å kjøpe inn en hekksaks for rundt kr 10 000, og de sameierne som ønsker kan bruke denne.

8. **Dugnad**

Felles dugnad ble satt til **mandag 28.04 kl 17.30**

9. Erling ønsker å klippe gresset i sameiet til samme lønn som tidligere ansatt. Alle var enig at det var en god løsning.

Det kommer nye søppeldunker for matavfall og glass/metall etter sommeren. I vår kommune blir dette mellom august og oktober, og disse blir trolig plassert sammen med de andre. Mer info om dette når dunkene kommer.

Leirsund 25.03.25

Wenche Didriksen

Wenche Didriksen

Johanne Mortensen Gjermunds

Johanne M. Gjermunds

Kari Kirkeby

Kari Kirkeby

Møtereferat - Ekstraordinært sameiermøte i Sameiet Asak Kirkevei

Dato: 23.10.2025.
Sted: Asak Kirkevei 17.

Til stede: Aleksander With, Hermann Asak Høye, Jon Fredrik Asak Høye, Berthe Kongsrud, Kari Knudsen, Henning Strand, Rune og Johanne Mortensen Gjermunds, Berit Moheim og Erling Myklebust,

Ikke til stede: Kari Kirkeby, Bodil Engelberg, Wenche Didriksen.

SAK 1: Valg av møteleder.

Møteleder: Johanne Mortensen Gjermunds

SAK 2: Valg av referent og 2 til å underskrive protokollen.

Referent: Henning Strand
Underskriver protokollen: Berit Moheim og Hermann Asak Høye.

SAK 3: Valg av nytt styre.

I nåværende styre har alle trekt seg og nytt styre skal velges. Valgkomiteen legger frem forslag til nytt styre.

To forskjellige alternativer til styre legges frem fra valgkomiteen.

1. Et styre bestående av, Berthe som styreleder, og Rune og Erling som styremedlemmer.
2. Et styre bestående av en ekstern styreleder, ett ekstern styremedlem og ett styremedlem fra en av eierseksjonene. Dette alternativet vil koste minimum kr75 000,-.

Valgkomiteen mener alternativ en er det beste og kommer med noen begrunnelser. Ingen kommer med andre forlag eller alternativer.

Det stemmes skriftlig over alternativ 1. med Ja / Nei.

JA: 10
Blank: 1

Resultat - Det nye styre i sameiet er:
Styreleder: Berthe Kongsrud.
Styremedlem 1: Erling Myklebust
Styremedlem 2: Rune Mortensen Gjermunds

Valgkomiteen gir da ordet til ny styreleder.
Berthe informerer om de nye søppeldunkene for matavfall og metall/glass.

SAK 4: Utleie av parkeringsplass i garasjen.

Spørsmål om noen vil leie parkeringsplassen i garasjen som inntil nå har vært leid ut til en ekstern. Prisen er ca 700per mnd. Ønske om å leie plassen må meldes til Berthe innen kl1000 24.10.2025.

X Berit Moheim

Berit Moheim

X Herman Høye

Herman Asak Høye

07.03.2024

VEDTEKTER

For Sameiet Asak Kirkevei

Vedtektene ble vedtatt med endringer i sameiets ordinære sameiermøte 07.03.2024

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Asak Kirkevei, og har gårdsnummer 8 og bruksnummer 18 i Lillestrøm kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.10.2006.

Sameiet består av 11 boligseksjoner med fellesareal i kjeller.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet.

Eierne har enerett til å bruke en bestemt del i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Bruksenheten kan bare brukes til boligformål. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsleie er ikke tillatt. Med korttidsleie menes utleie under 3 måneder.

Styret kan med samtykke fra seksjonseiere, vedta at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseiere har enerett til å bruke sin bruksenhet, og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Brudd på husordensregler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

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 sameiers eller hustandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. Slike installasjoner kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

2.5 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde andre dyr enn en - 1 - hund og/eller en - 1 - katt. Det forutsettes at andre leietakere ikke sjeneres. Hvis man ønsker å holde andre dyr må det godkjennes av sameiets styre. Reptilhold er ikke tillatt.

Tilfredsstillende renhold/hygiene må ivaretas av hver enkelt eier. Ved lufting må ekskrementer fjernes.

3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret må 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 sameierne for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Årsmøtet fastsetter størrelsen på de a-kontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per måned. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dersom særlige

grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet etter forbruk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseier 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. Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten.

Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter.

<u>Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som, men er ikke begrenset til:</u>

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusj og vasker
c) apparater, f.eks. brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, gulv- og himlingsplater og tapet
e) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
f) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
g) vinduer og ytterdører
h) ventilasjonsanlegg, inkludert rør/kanaler og ventiler
i) loft: Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av alt som ikke deles med andre slikt som innredning/hyller, el-installasjoner,

BK Blo. 3 HS B.M

ventilasjonsrør, gulv, loftsluke, loftstrapp, isolasjon i etasjeskiller med mer.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Dette innebærer at seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledningen. Tilsvarende gjelder for rensing av taksluk og takrenner.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av yttertak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, og rør og 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.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikehold skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonslovens §34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig i utgangspunktet betale for forsikringens egenandel, men dette vurderes av styret i hvert enkelt tilfelle.

Dette gjelder også i de tilfeller skaden er forårsaket av noen av seksjonseiernes husstand eller personer som seksjonseieren har gitt tilgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Ved mistanke om mulig forsikringstilfelle skal seksjonseier uten ugrunnet melde fra om dette til styret.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene

BK Bo. 4 HS RMK BM JTAG KK AK IMO FMG. KK

forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter §5.1

Loftet i hver av seksjonene er ikke å anse som fellesareal. Det er kun felles konstruksjoner og bærende konstruksjoner (yttertak, yttervegg, takstoler ol) som er fellesareal og sameiets ansvar.

Kledning og tak på bygningsmassene er fellesareal/sameiets ansvar. Der boligens kledning er malt i regi av seksjonseier, har eier signert avtale med styret, der ansvarsforholdet er skissert. Seksjonseier er selv ansvarlig for kledningen og malingens tilstand der skader oppstår som har direkte sammenheng til det utførte arbeidet. Eier er pliktig ved salg av boligen å informere nye eiere om avtalens innhold og konsekvens.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som beskrevet i avsnittet ovenfor.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetning av markiser, endring av fasadekledning og farger og /eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Asak Kirkevei nummer 1, 13 og 21 kan montere varmepumpe ved søknad til sameiets styre og signering av ansvarsavtale, inkludert monteringskrav.

6 MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller

BK Blo. HS RMK B.M. JFAM TO

AO MD. JHG. VM K.K.

seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten, jf. Eierseksjonslovens §39.

7 SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Styret har ansvar for innkalling til sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadressen som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noen anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønskes behandlet i det ordinære sameiermøtet 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 denne.

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

7.1 Deltakere

Styremedlemmer har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet.

Enhver sameier har rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

BK

7.2 Ledelse

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

7.3 Flertallskrav for særlig bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitt stemmene på årsmøtet.

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

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.4 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

7.5 Beregning av flertall av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.6 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal

BK

underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemminger som krever samtykke fra den det gjelder, bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke. Protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

7.7 Ugildhet i sameiermøter

Ingen skal selv eller ved fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

7.8 Saker som skal behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
c) fastsette budsjett for kommende år
d) velge styreleder når lederen er på valg
e) velge styremedlemmer som er på valg
f) velge valgkomite som er på valg
g) behandle forslag fra styret
h) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Ved valg av styreleder og styremedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av sameiermøtet.

8 STYRET

8.1 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, vedtekter og husordensregler og vedtak i sameiermøtet. Til forvaltning hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert vedtak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

BK

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

8.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

8.3 Styremøter

I forbindelsen med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for den enkelte styremedlem og styreleder. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er styreleder, og styremedlemmer valgt for to år. Styret kan gjenvelges og behøver ikke være sameiere eller å tilhøre noen sameiers husstand.

Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte som det trengs. Styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når hele styret er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

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

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan 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

8.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

BK

8.6 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens regler representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

9 FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret kjøper tjenester hos forretningsfører og evt andre funksjonærer. Styreleder samarbeider med forretningsfører om oppgavene som skal utføres. Styret avgjør hvilket regnskapsbyrå/forretningsfører som skal benyttes. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp tjenesten.

Godkjent 07.03. 2024

Signaturer:

Asak Kirkevei 1	**Asak Kirkevei 3**	**Asak Kirkevei 5**
Asak Kirkevei 7	**Asak Kirkevei 9**	**Asak Kirkevei 11**
Asak Kirkevei 13	**Asak Kirkevei 15**	**Asak Kirkevei 17**
Asak Kirkevei 19	**Asak Kirkevei 21**	

HUSORDENSREGLER

for

Vedtatt av styret i 5. desember 1992 med endring 12. august 1999 og 24. mai 2000.

HUSORDENSREGLER
Leietaker plikter å følge husordensreglene. Disse skal sikre god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen. Leietaker er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han gir adgang til boligen.

RO I LEILIGHETEN
Leietaker plikter å påse at ro og orden til enhver tid overholdes. Mellom kl. 23:00 og 06:00 skal det være ro i leiligheten slik at andre leietakere ikke sjeneres.

HUSDYR
Det er ikke tillatt å holde andre dyr èn – 1 – hund og/eller èn – 1 – katt. Det forutsettes at andre leietakere ikke sjeneres. Hvis man ønsker å holde andre dyr må det godkjennes av Stiftelsens styre.

Tilfredsstillende hygiene/renhold må ivaretas av leietakeren. Ved lufting må ekskrementer fjernes.

RENHOLD OG ORDEN
Søppel, papir og annet avfall skal anbringes i dertil bestemte søppelcontainere i overensstemmelse med renholdsverkets bestemmelser. Det skal ikke hensettes uvedkommende ting på tomten, som emballasje, defekte kjøretøy eller kjøretøy uten kjennetegn og liknende.

Leietaker har plikt til å vedlikeholde hage med stell av plener og beplantning.

VANN
Vannkraner må aldri stå åpne når rom forlates. Det må bare brukes toalettpapir i toalettene. Bleier, sanitetsbind og lignende kastes i søplet.

SKADE PÅ LEILIGHETEN
Ved fraflytting må leiligheten være i den stand den var ved innflytting. Leietaker plikter å erstatte ødelagte vindusruter og fast inventar.

Leietaker må selv tegne innboforsikring.

Leietaker må ikke foreta forandring i leiligheten.

Spikring i veggene er ikke tillatt. Det må kun benyttes x- og billedkroker.

NÆRINGSVIRKSOMHET
Det er ikke tillat å drive handel eller næringsvirksomhet fra boligen.

ANDRE FORHOLD
Opplysninger og andre spørsmål om forhold vedrørende Stiftelsen, og den løpende drift av boliger og eiendom rettes utelukkende til forretningsfører, telefon 64 84 75 40 i kontortiden mellom kl. 09:00 og 15:00.

12 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiemøte 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.

13 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiemøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiemøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14 Mislighold

14.1 Pålegg om salg

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

_____

Sted og dato

_____ _____ _____ _____

For Sameiet Fuglesang

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 8/18/0/5

Tegnforklaring:

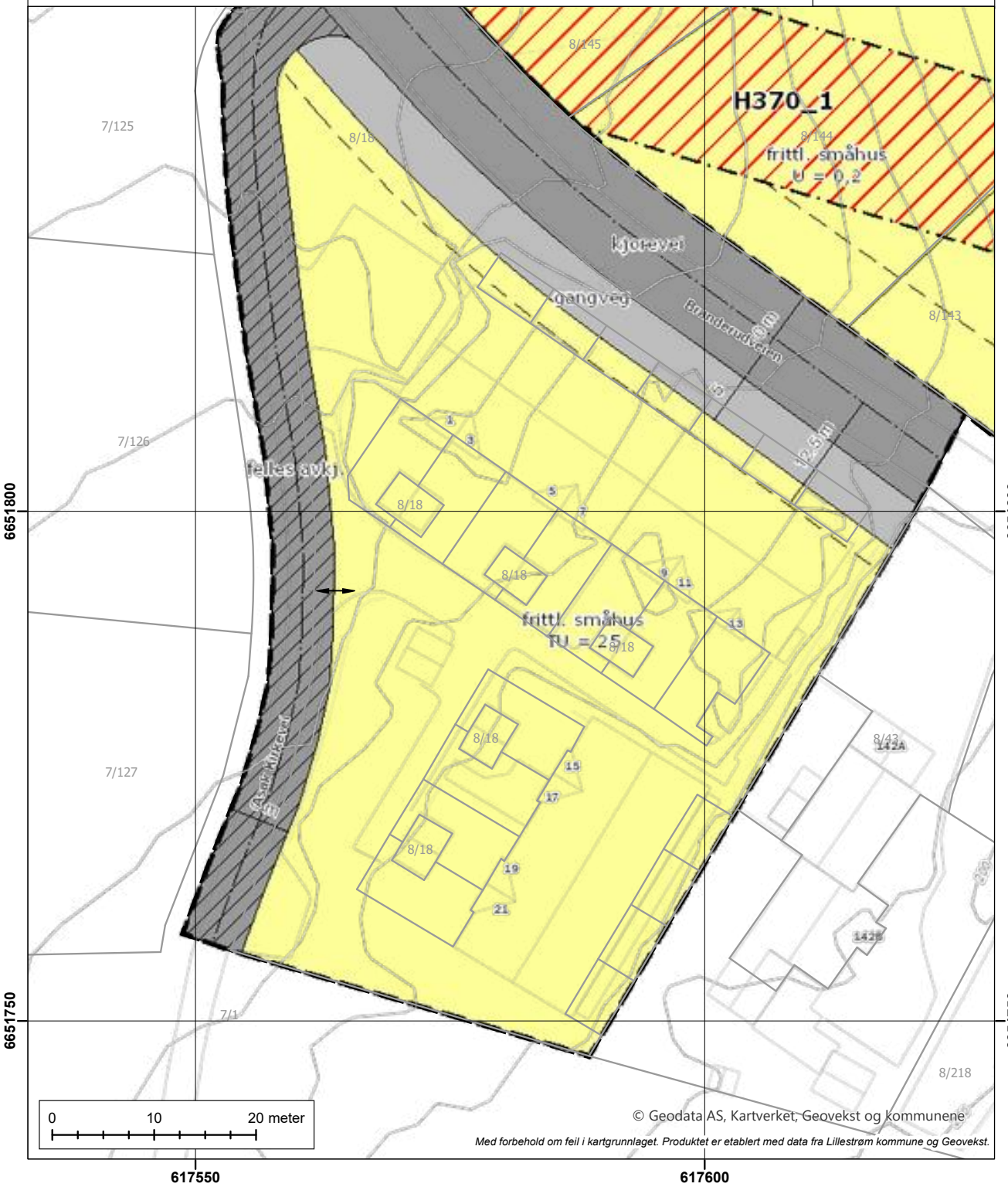
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- RpFareSone
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

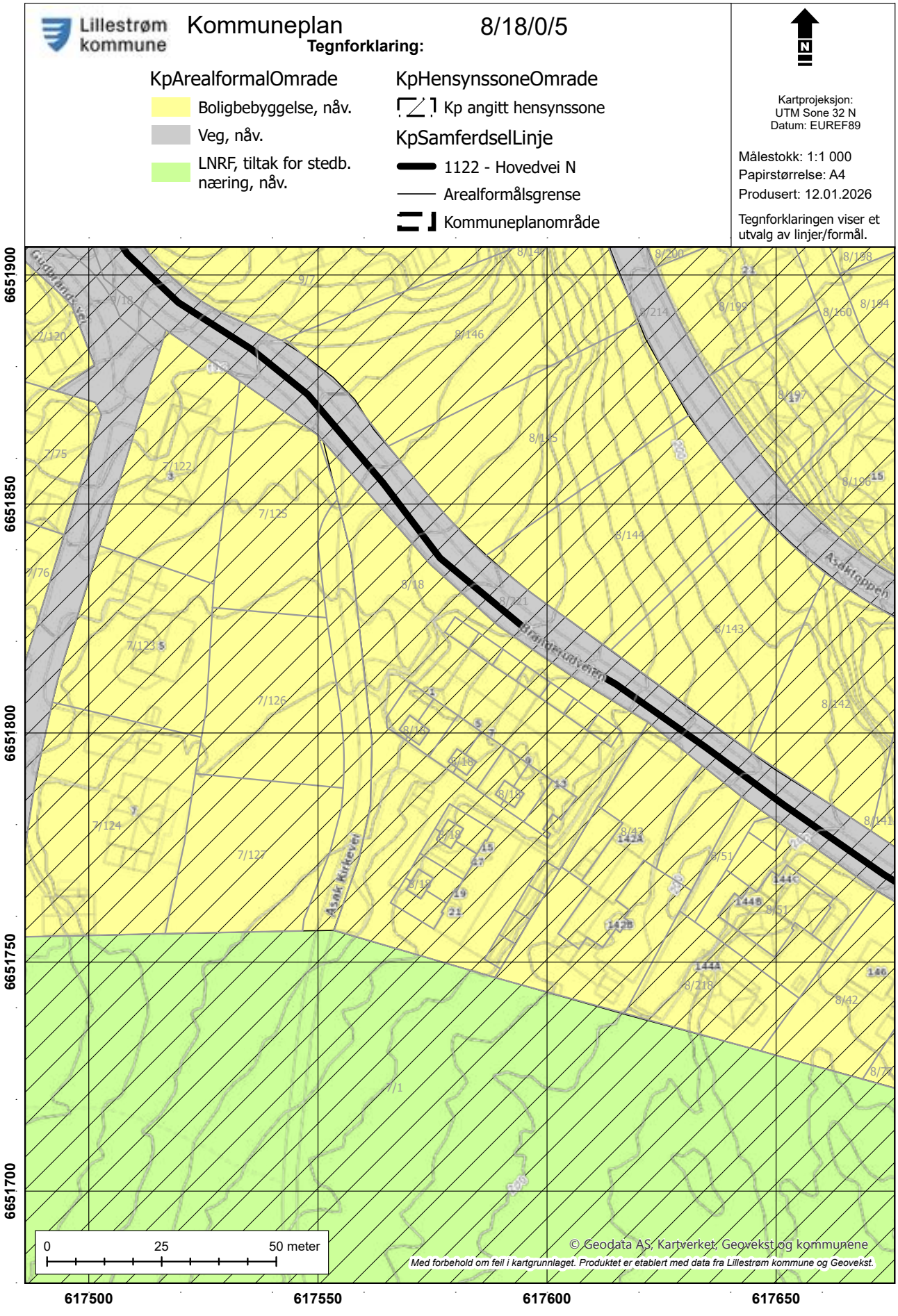
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
8/18/0/5
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6651900
6651850
6651800
6651750
6651700
617500
617550
617600
617650
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Utskriftsdato: 12.01.2026

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.**	8	**Bruksnr.**	18	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Asak Kirkevei 9, 2015 LEIRSUND								

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	2 875,35 kr
Feiing	116,14 kr
Renovasjon	4 217,40 kr
Vann	2 176,31 kr
Sum	**9 385,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Restavfall 660 liter	25%	2 stk	25506.00	1/11	0 %	4 637,45 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	28 m^3	43.69	1/1	0 %	1 223,28 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	28 m^3	75.21	1/1	0 %	2 105,88 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	14 m^3	36.42	1/1	0 %	509,89 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	14 m^3	52.53	1/1	0 %	735,45 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-12 m^3	36.42	1/1	0 %	-437,05 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-12 m^3	52.53	1/1	0 %	-630,38 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**10 992,52 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99
For hus 1 og 2, i alt 11 leiligheter.

Saksmappe (j.nr)
2004/4123

Tiltakshaver (navn og adresse)

Brødrene Ausen Solbrekken Østlie Eiendom AS
Branderudveien 63
2015 LEIRSUND

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nye bygg – boligformål over 70 m²
Rekkehus og uthus
Asak Kirkevei 1 – 21.

Spesifikasjon

Gnr: 8		Bnr: 18	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA(hovedde): m²	BRA(tilleggsde): m²	BRA: 759 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
DS 04/192	02.07.04	Rammetillatelse		Solbrekken & Østlie as, 19.02.07
DS 04/346	09.08.04	Igangsettingstillatelse etappe 1		
DS 04/417	13.09.04	Igangsettingstillatelse etappe 2		
DS 05/731	04.11.05	Ansvarsrett		Sluttkontroll / Dato
				19.02.07

Merknader:

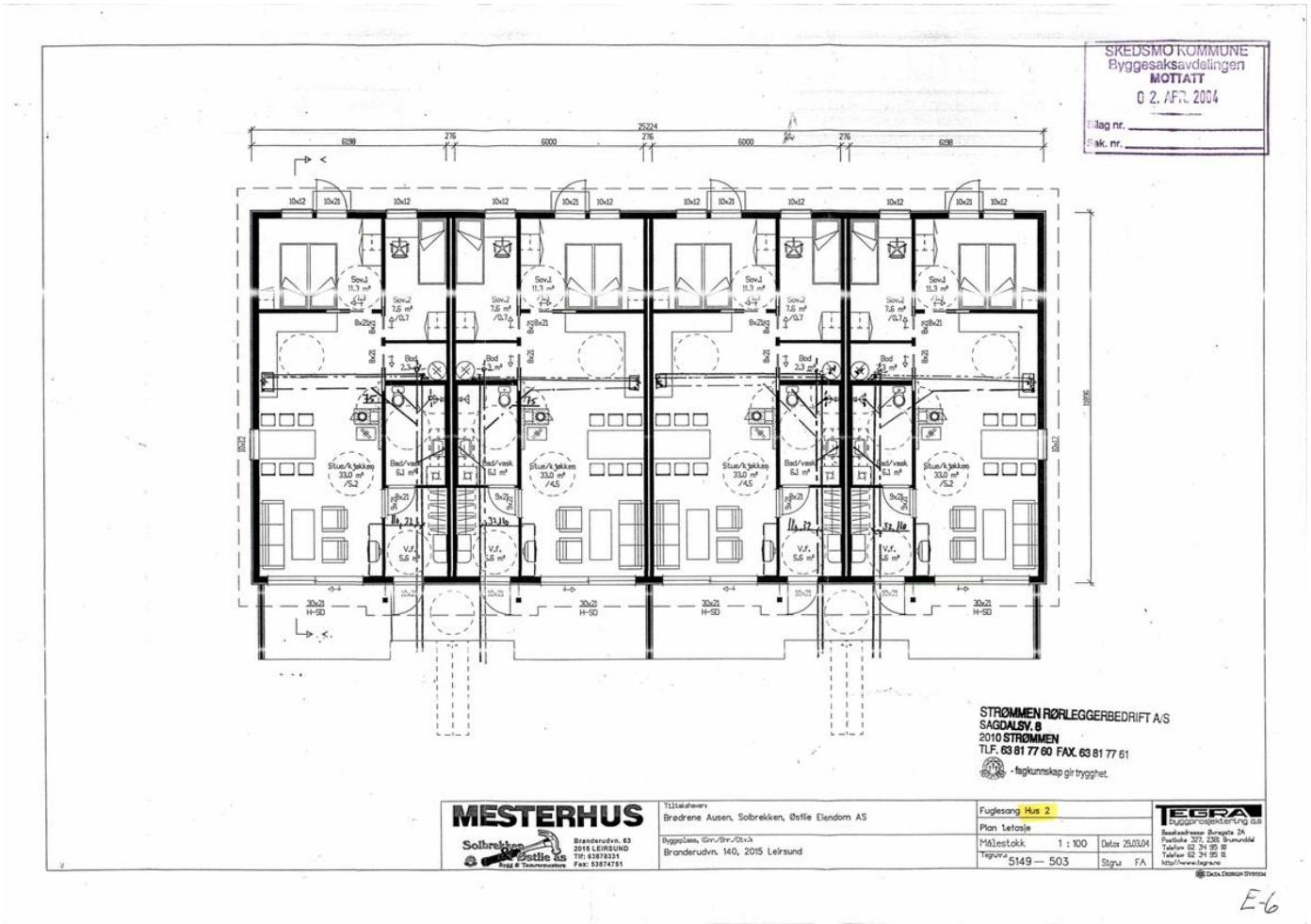
- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Solbrekken & Østlie as, datert 19.02.07.

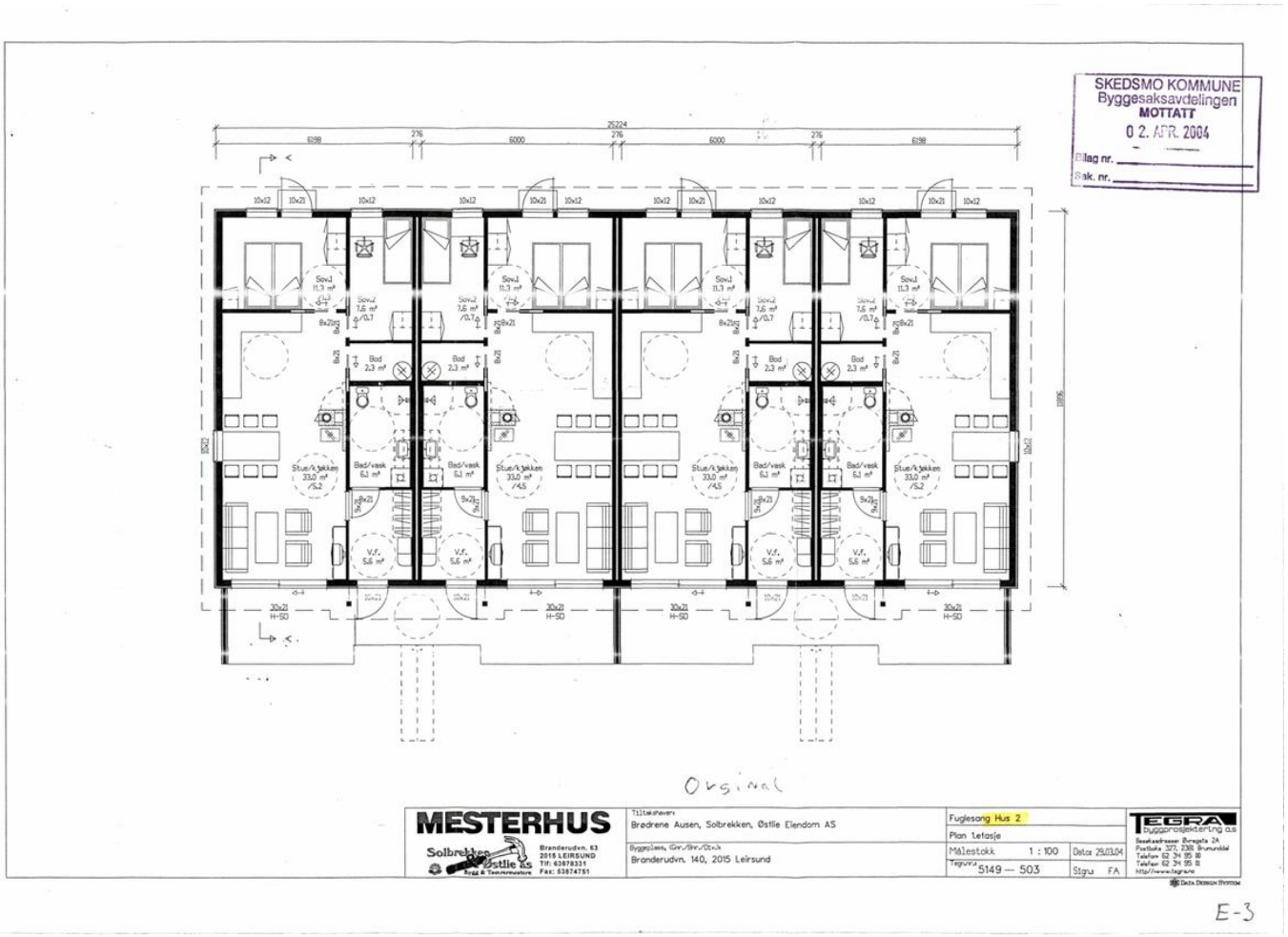
23.02.2007

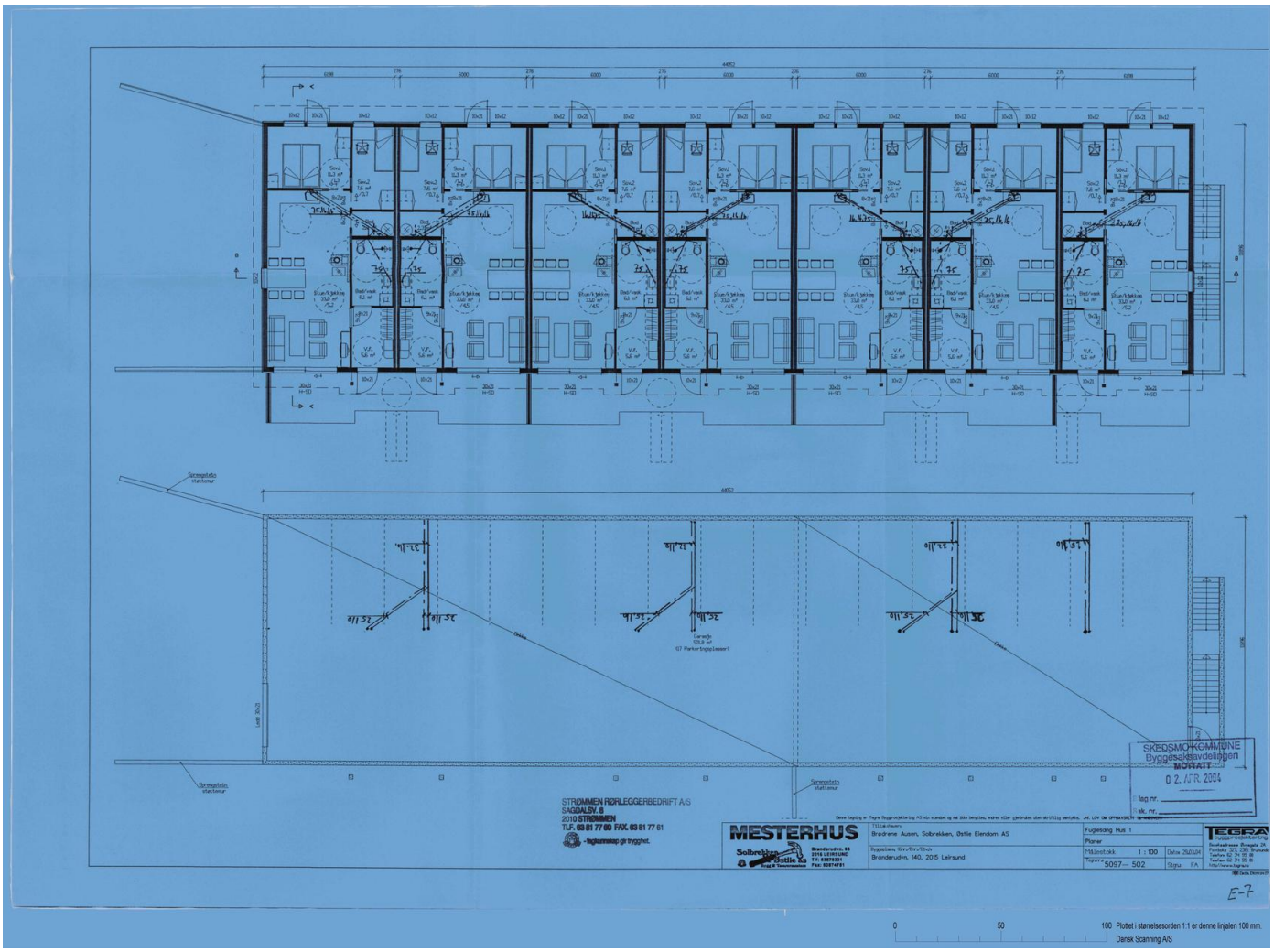
Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh.

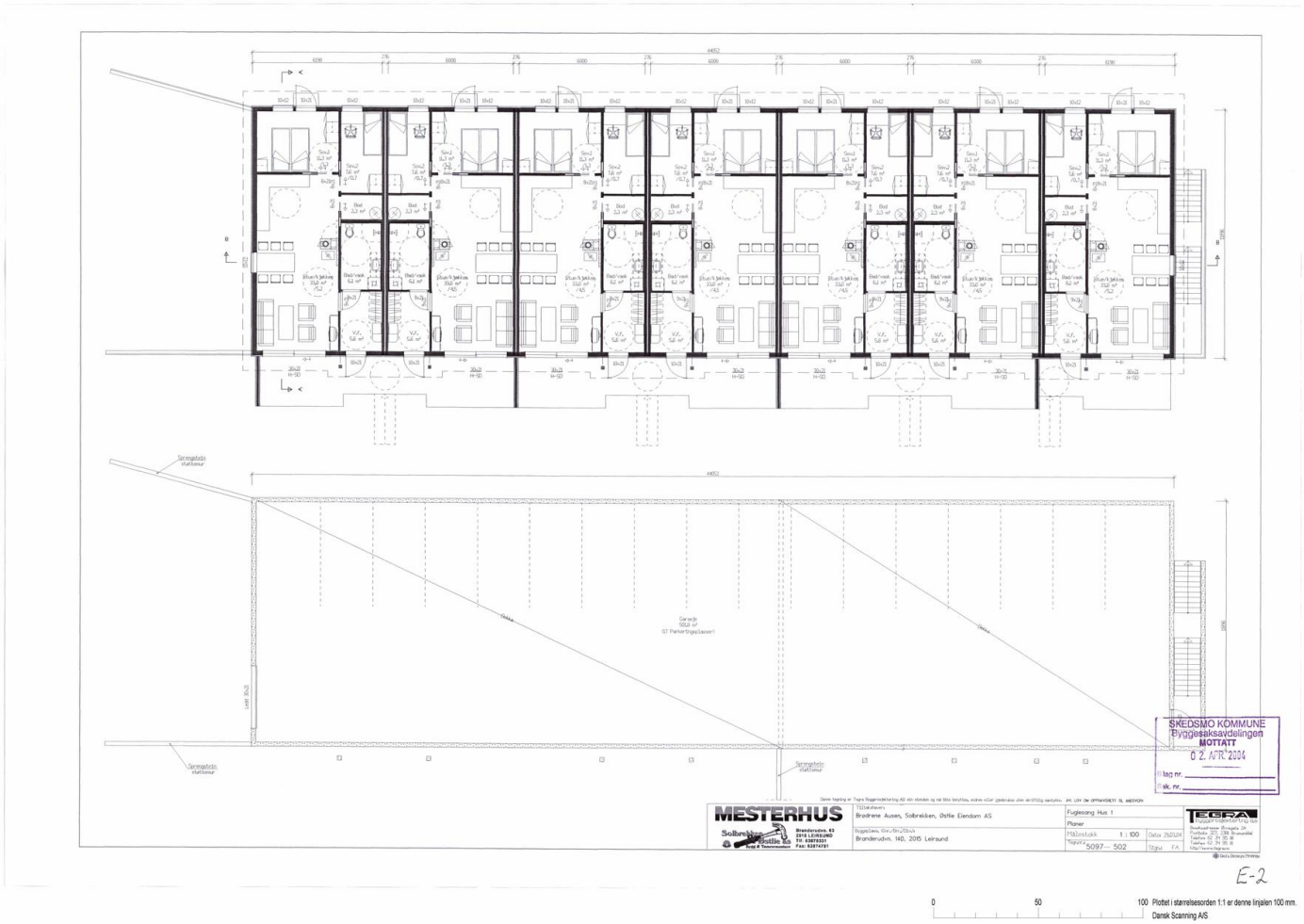
Kopi til

Ansvarlig søker	Solbrekken & Østlie AS	Brandrudveien 63, 2015 Leirsund
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforebyggende avdeling	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar


SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
0 2. APR. 2004
Vedlegg nr.
Sak. nr.
25224
6198
276
6000
276
6000
276
6198
10x12
10x21
Sov.1
11,3 m²
Sov.2
7,6 m²
/0,7
8x21
8x21kg
Bod
2,3 m²
Stue/kjøkken
33,0 m²
/5,2
Bad/vask
6,1 m²
V.f.
5,6 m²
30x21
H-SD
19795
10x12
8x21
STRØMMEN RØRLEGGERBEDRIFT A/S
SAGDALSV. 8
2010 STRØMMEN
TLF. 63 81 77 60 FAX. 63 81 77 61
- fagkunnskap gir trygghet.
MESTERHUS
Solbrekken Østlie as
Prosj.& Tømrermesters
Branderudvn. 63
2015 LEIRSUND
Tlf: 63878331
Fax: 63874751
Tiltakshaver
Brødrene Ausen, Solbrekken, Østlie Eiendom AS
Byggplass, (Gnr./Bnr./Dnr.)
Branderudvn. 140, 2015 Leirsund
Fuglesang Hus 2
Plan 1etasje
Målestokk 1 : 100
Dato 29.03.04
Tegnr. 5149 — 503
Stgru FA
TEGRA
byggprosjektering as
Besøksadresse Øvregata 2A
Postboks 307, 2381 Brumunddal
Telefon 62 34 95 80
Telefax 62 34 95 81
http://www.tegra.no
E-6


SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
0 2. APR. 2004
Vedlegg nr.
Sak. nr.
25224
6198
276
6000
276
6000
276
6198
10x12
10x21
Sov.I
11.3 m²
Sov.I
7.6 m²
Bad
2.3 m²
Bad/vask
6.1 m²
Stue/kjøkken
33.0 m²
V.r.
5.6 m²
8x20
8x25
9x20
30x21
H-50
10905
10x12
Orginal
MESTERHUS
Solbrekken Østlie AS
Bygg & Tømrermesterbedrift
Branderudvn. 63
2015 LEIRSUND
Tlf: 63878331
Fax: 63874751
Tiltakshaver:
Bredrene Ausen, Solbrekken, Østlie Eiendom AS
Byggested, Gnr./Bnr./Dnr.:
Branderudvn. 140, 2015 Leirsund
Fuglesang Hus 2
Plan 1etasje
Målestokk 1 : 100
Dato 29.03.04
Tegnnr. 5149 — 503
Sign. FA
TEGRA
Byggprosjektering as
Besøksadresse: Borgata 2A
Postboks 327, 2381 Brumunddal
Telefon 62 34 95 80
Telefax 62 34 95 81
http://www.tegrana
DATA DESIGN SYSTEM
E-3


SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
02. APR. 2004
STRØMMEN RØRLEGGERBEDRIFT A/S
SAGDALSV. 6
2010 STRØMMEN
TLF. 63 81 77 60 FAX. 63 81 77 61
MESTERHUS
Bredrene Ausen, Solbrekken, Østfile Eiendom AS
Fuglesang, Hus 1
Planer
Målestokk 1:100
Tegnet 5097—502
Stipu FA
TEGRA
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
02. APR. 2024
Tiltak nr.
Ark. nr.
MESTERHUS
Solbrekken Østlie AS
Tiltakshaver
Bredrene Aasen, Solbrekken, Østlie Eiendom AS
Fuglesang Hus 1
Planer
Byggested, Gnr./Bnr./Seksj.
Branderuddv. 140, 2015 Leirsund
Målestokk 1 : 100
Dato 25.03.24
Tegnet 5097 — 502
Stgu FA
TEGRA
E-2
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

TINGLYST
- 1 FEB. 2001
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 1735

Doknr: 1735 Tinglyst: 01.02.2001 Emb: 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING VEDRØRENDE VEIRETT

Undertegnede eier av gnr. 7 bnr. 1 i Skedsmo bekrefter herved at eiendommen gnr. 8 bnr. 18 skal ha rett til kjørevei i 4 m bredde over eiendommen gnr. 7 bnr. 1, som vist på kopi av kart i målestokk 1:1000, datert Skedsmo kommune - planseksjonen, den 25.01.2001.

Denne erklæringen kan tinglyses på eiendommen gnr. 7 bnr. 1 i Skedsmo, og kan ikke avlyses uten Hovedutvalget for teknisk sektor sitt samtykke.

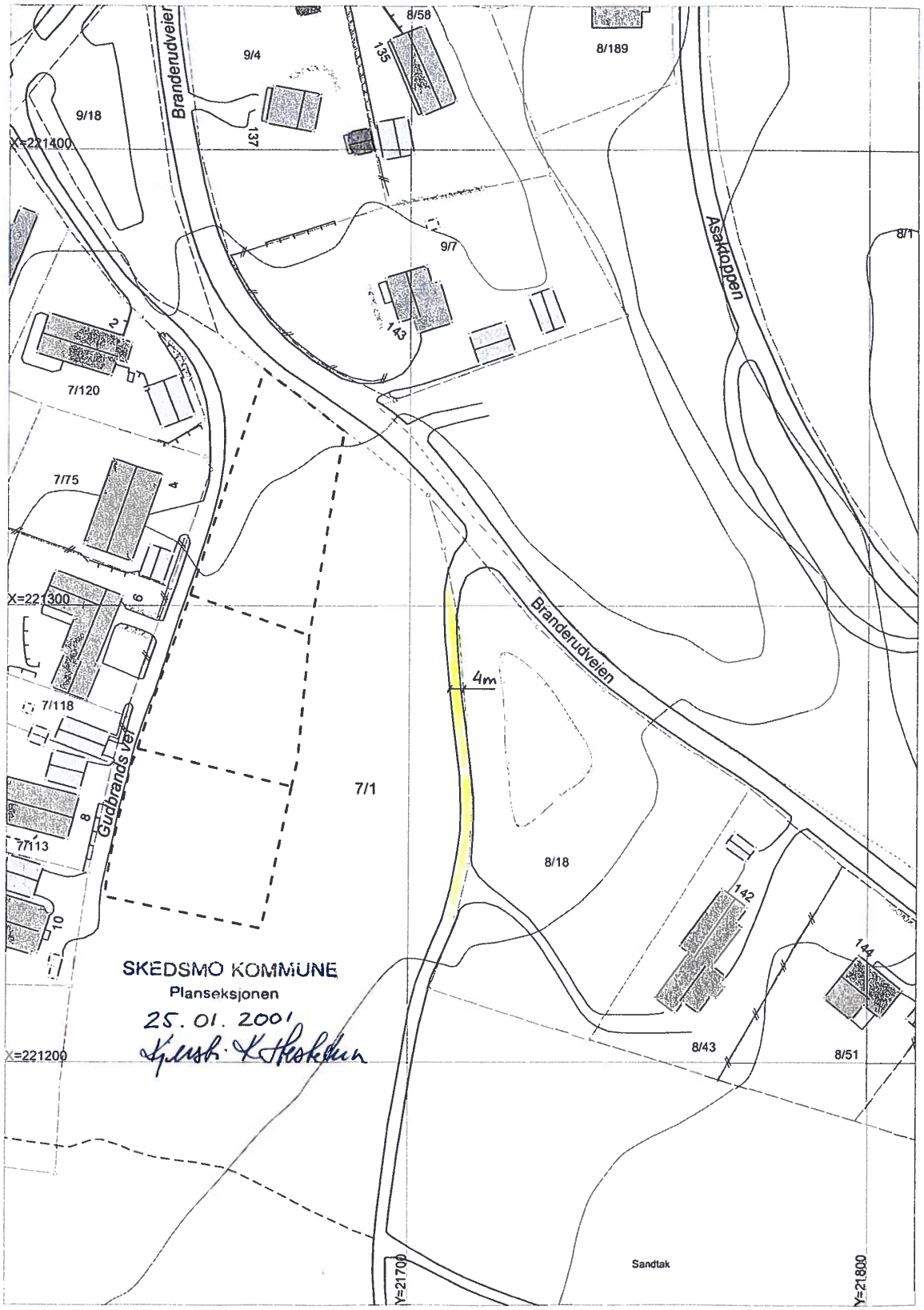
26 den 1 / 2001

Bjørg K. Hovind

Hjemmelshaver til gnr. 7 bnr. 1

Personnr. 17.02.41 49412

Det bekreftes at Bjørg K. Hovind har vedkjent seg ovenstående underskrift i mitt nærvær.


Brandenudveien
Asakoppen
Brandenudveien
Gudbrands vei
9/4
9/18
8/58
8/189
135
137
9/7
143
8/1
2
7/120
7/75
4
6
X=221400
X=221300
X=221200
7/118
8
7/113
10
7/1
4m
8/18
142
144
8/43
8/51
SKEDSMO KOMMUNE
Planseksjonen
25. 01. 2001
Sandtak
Y=21700
Y=21800

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL ASAK KIRKEVEI

Eiere av eiendommene gnr 8 bnr 18, gnr 7 bnr 1, gnr 7 bnr 125, gnr 7 bnr 126, gnr 7, bnr 127 har gjensidig og lik rett til å benytte Asak Kirkevei frem til sydlige grense for gnr 7 bnr 127 og gnr 8 bnr 18.
Denne retten gjelder Asak Kirkevei slik den nå er etablert med en bredde på inntil 4 meter med tillegg av 2 meter "skulder" på hver side av veibanen.

Videre utvidelse av veibane eller skulder skal ikke skje på eller ved fradeling av gnr 8 bnr 18. Eiere av hver eiendom har plikt til å være medlem i Asak Kirkevei veilag.
Plikten til å være medlem bortfaller bare etter samtykke fra Asak Kirkevei veilag eller dersom Asak Kirkevei veilag blir oppløst.

Denne erklæring skal tinglyses på hver av eiendommene gnr 8 bnr 18, gnr 7 bnr 1, gnr 7 bnr 125, gnr 7 bnr 126, gnr 7 bnr 127,

Tinglysning kan skje når alle parter har underskrevet denne erklæringen.

Leirsund, 30/9 *2015.*

Doknr: 967551 Tinglyst: 20.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erling Knut Myklebust	Berthe Kongsrud	May Bjerke	Bjørg Kari Hovind
Pnr. 270647 44572	Pnr. 080263 47891	Pnr. 110761 46448	Pnr. 170241 49412
Styremedlem Sameiet Asak Kirkevei Gnr 8 bnr 18	Styreleder Sameiet Asak Kirkevei Gnr 8 bnr 18	Styremedlem Sameiet Asak Kirkevei Gnr 8 bnr 18	Eier gnr 7, bnr 1, bnr 125, nr. 126, bnr 127 Skedsmo

Eiendommene ligge i Skedsmo kommune. Ikke grunnbok.

Doknr: 1736 Tinglyst: 01.02.2001 Emb: 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
- 1 FEB. 2001
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 1736

ERKLÆRING VEDRØRENDE VEIRETT

Undertegnede eier av gnr. 8 bnr. 18 i Skedsmo bekrefter herved at eiendommen gnr. 7 bnr. 1 skal ha rett til et nødvendig areal til opparbeidelse av avkjøring til Branderudveien over eiendommen gnr. 8 bnr. 18, etter Skedsmo kommunes vei- og gatenorm. Dette som vist på kopi av kart i målestokk 1:1000, datert Skedsmo kommune - planseksjonen, den 25.01.2001.

Denne erklæringen kan tinglyses på eiendommen gnr. 8 bnr. 18 i Skedsmo, og kan ikke avlyses uten Hovedutvalget for teknisk sektor sitt samtykke.

den 31/1 2001

For Tømmermestere G. Jensen & O.A. Johannessen ANS

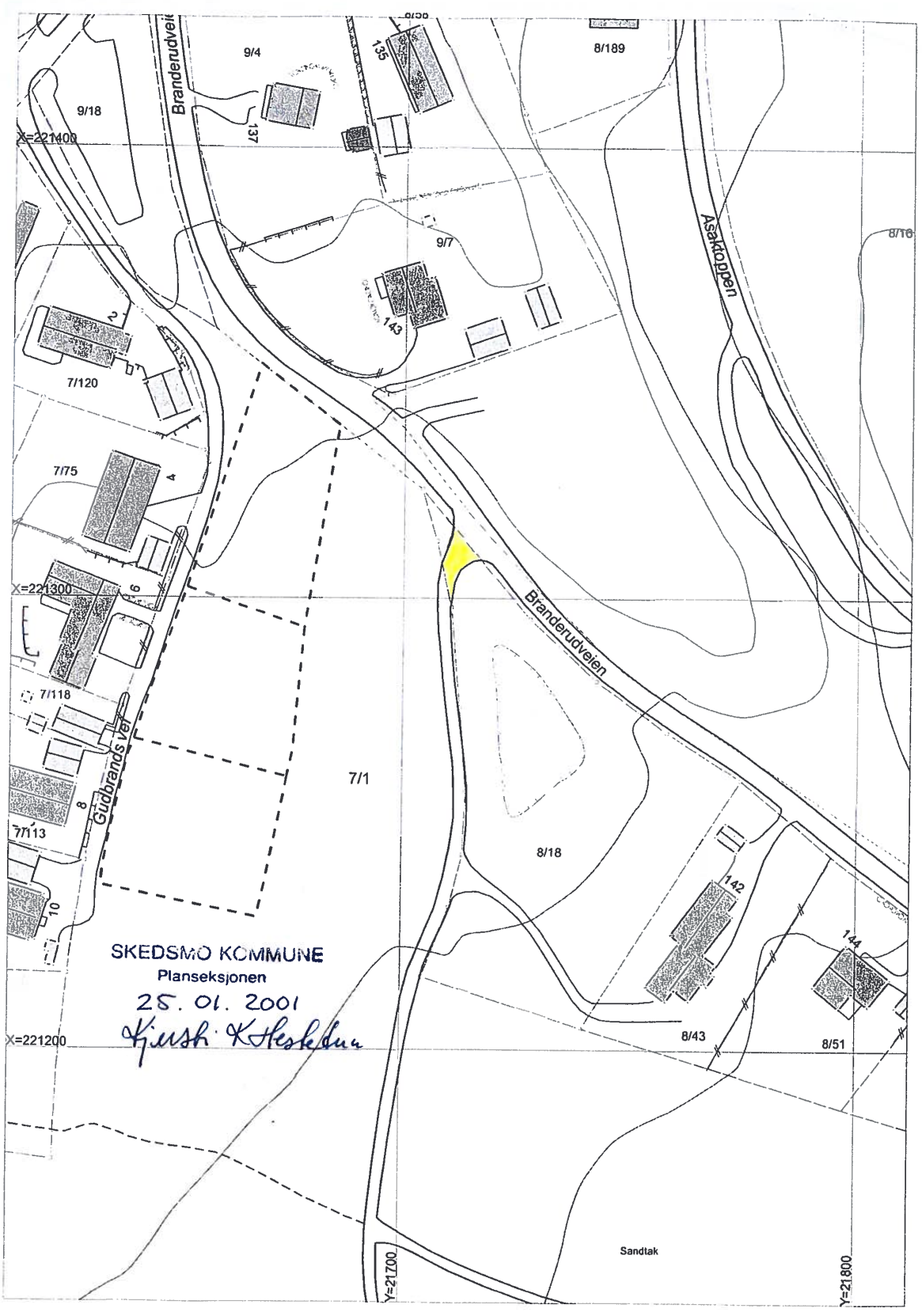
Geir Jensen Olav Johannessen

Hjemmelshaver til gnr. 8 bnr. 18

Personnr. 21.01.66. 33787
16320 230466

org. 955 160 576

Det bekreftes at Geir Jensen og Olav A. Johannessen egenhendig i mitt nærvær har undertegnet det foranstående.


Branderudveien
9/4
9/18
X=221400
137
135
8/189
9/7
143
Asakroppen
8/16
2
7/120
7/75
4
X=221300
6
7/118
Gudbrands vei
8
7/113
10
7/1
8/18
142
144
8/43
8/51
SKEDSMO KOMMUNE
Planseksjonen
25. 01. 2001
X=221200
Sandtak
Y=21700
Y=21800

Returneres til:

Doknr: 6582 Tinglyst: 17.06.1993 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
17 JUNI 1993
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 6582

Skjøte[1]

Ot

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0231	Skedsmo	8	18			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [X] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 210.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 210.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
	Skedsmo kommune	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
0 0 9 5 5 1 60576	Tømmermestere G. Jensen & O. A. Johannessen ANS	

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se eget vedlegg

Nr. 48 På lager Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Lillestrøm 2. juni 1993

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Skjønnes
Andreas Skjønnes
Erdf.rett

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

1. Kommunen skal ha rett til å anlegge over eiendommen ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm, samt rett til å foreta tilsyn og reparasjon av slike ledninger mot å sette eiendommen i stand igjen, og/eller betale erstatning etter overenskomst eller ved skjønn hvis partene ikke blir enige. Skjønnet avgjøres av en takstnemnd bestående av sorenskriveren i Nedre Romerike eller den han oppnevner og en fra hver av partene. Før ny ledning eventuelt anlegges skal eieren av tomta gis adgang til å uttale seg.

2. Det kan ikke bygges over hovedledninger eller i deres umiddelbare nærhet. Det vil vanligvis heller ikke bli tillatt å bygge over stikkledninger.

3. På eiendommen må ikke uten samtykke av kommunen drives handels-, håndverks- eller industrivirksomhet.

4. I størst mulig utstrekning skal eventuelle trær bevares slik at områdets karakter ikke endres.

RETURNERES TIL:

Brødrene Ausen, Solbrekken, Østlie Eiendom
Branderudveien 63
2015 Leirsund

TINGLYST
30 MARS 2005
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR. 4695

Begjæring om:
[X] Oppdeling i eierseksjoner
[ ] Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	Skedsmo	8	18		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
985668612	Brødrene Ausen, Solbrekken, Østlie	
	Eiendom AS	

Doknr: 4695 Tinglyst: 30.03.2005 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	b	1	bg	13				25				37				49			
2	b	1	bg	14				26				38				50			
3	b	1	bg	15				27				39				51			
4	b	1	bg	16				28				40				52			
5	b	1	bg	17				29				41				53			
6	b	1	bg	18				30				42				54			
7	b	1	bg	19				31				43				55			
8	b	1	bg	20				32				44				56			
9	b	1	bg	21				33				45				57			
10	b	1	bg	22				34				46				58			
11	b	1	bg	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 11 =nevner: 11

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
21.02.05	Tor Arne Østli	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2004.2 *3035-1*

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
21.02.05	Tor Arne Østhus	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
21.02.05	Tor Arne Østhus	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

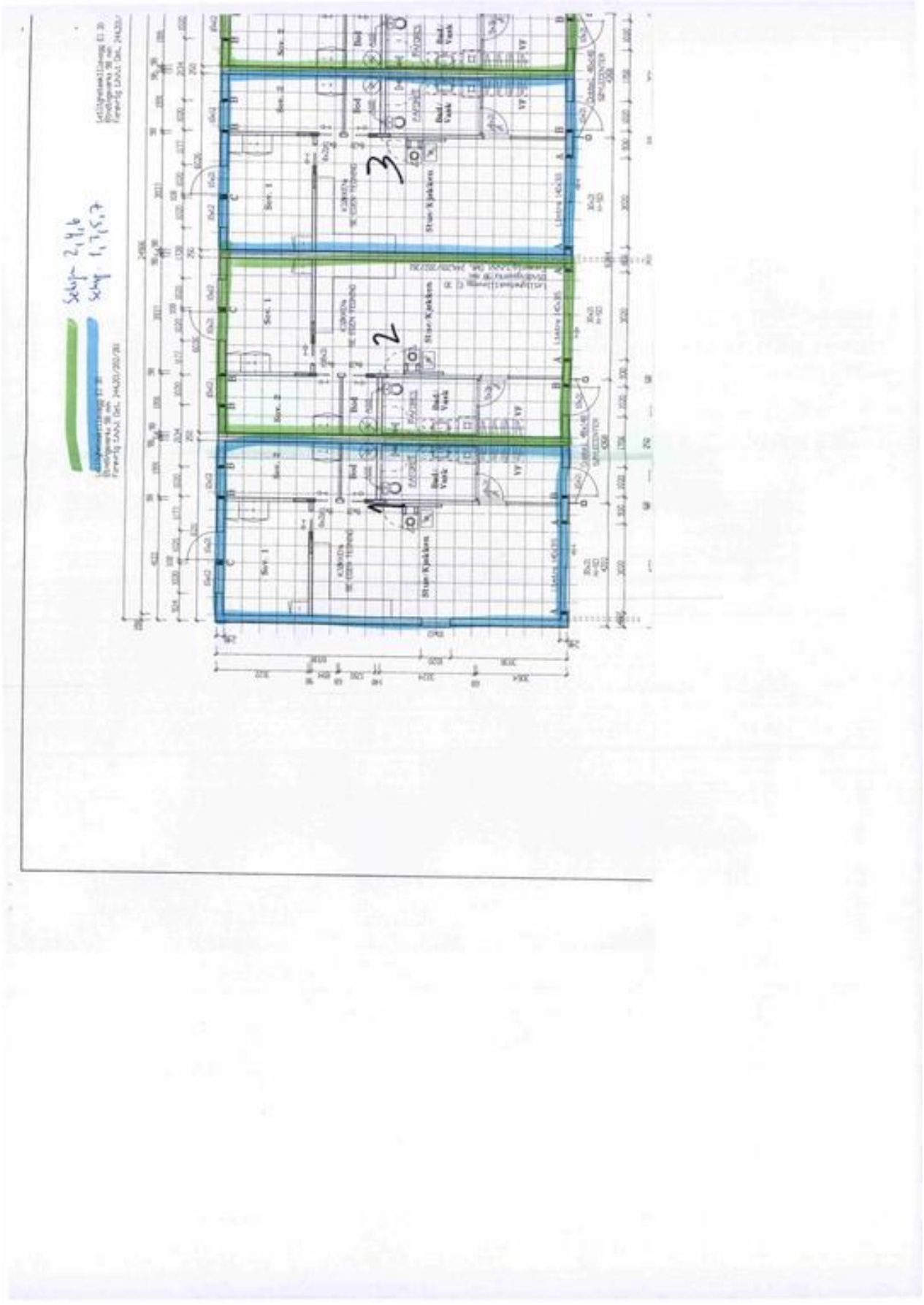
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
8	18		1-11	Skedsmo	**kommune**

Dato	Stempel og underskrift
15.03.05	SKEDSMO KOMMUNE

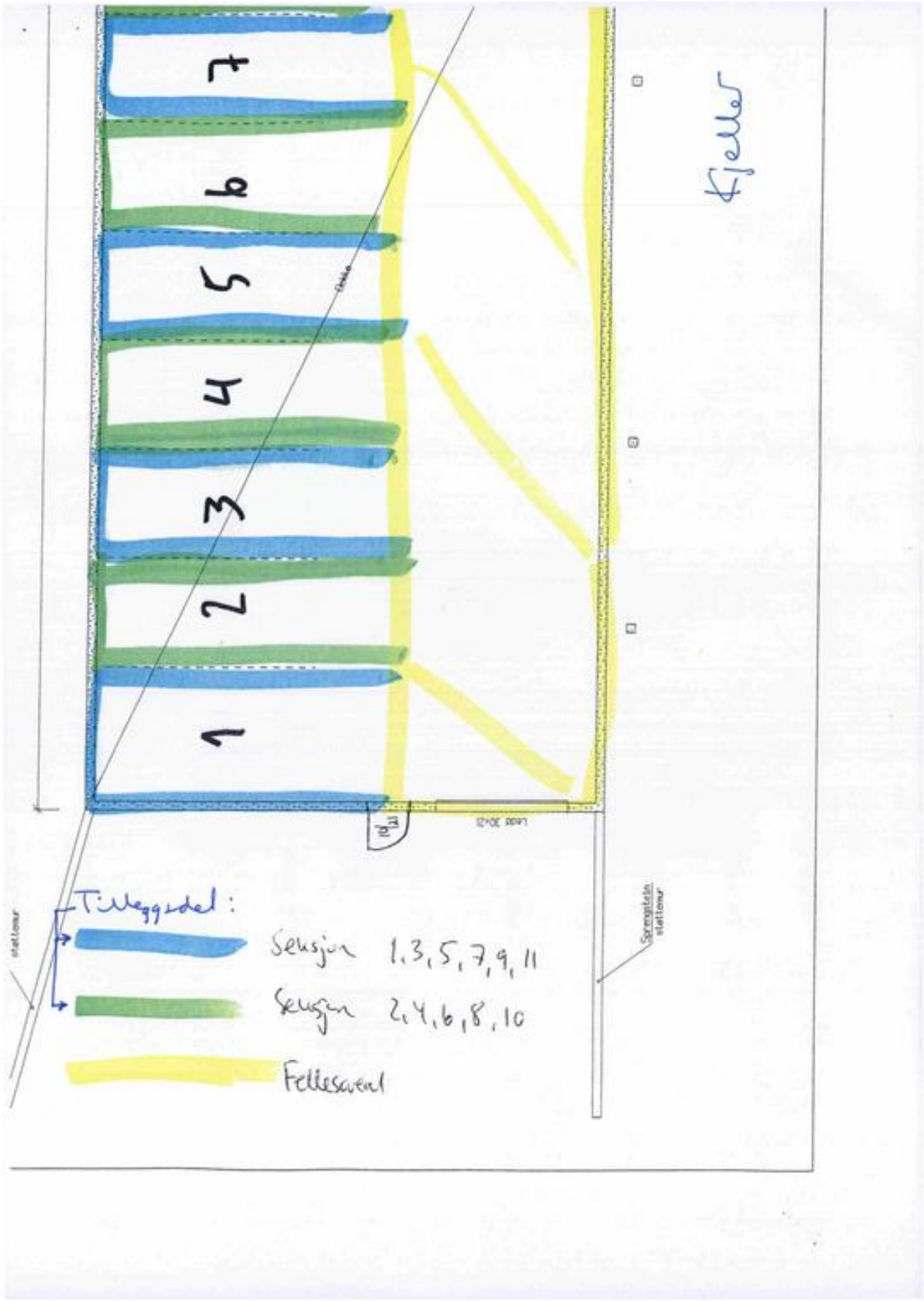
DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
21.02.05		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

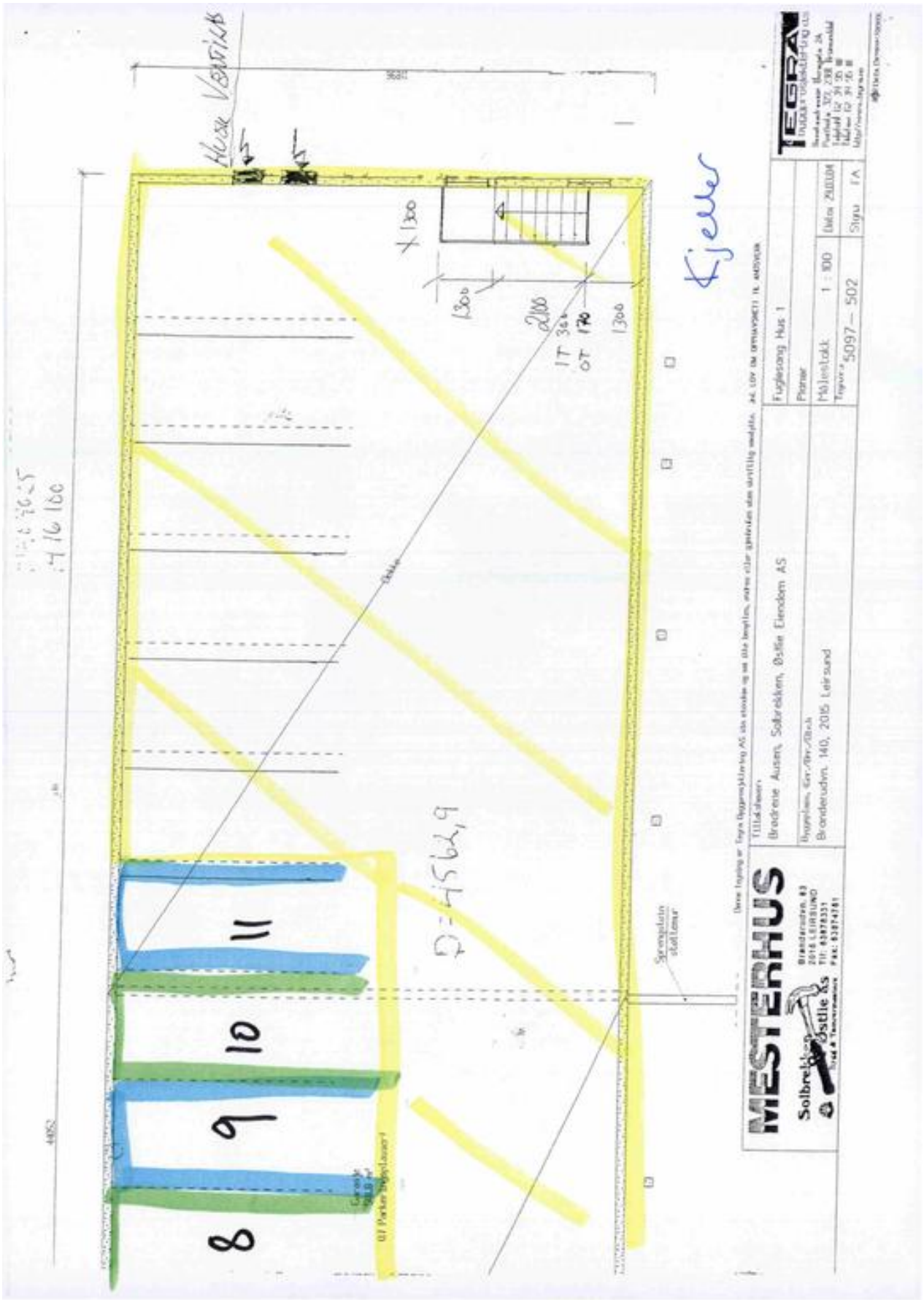
Akelius Dokument 2004.2 3035-3






SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
MESTERHUS


7
6
5
4
3
2
1
Gjeller
Tilleggsdel:
Seksjon 1,3,5,7,9,11
Seksjon 2,4,6,8,10
Fellesareal


Kjeller
Fuglesang Hus 1
Planer
Målestokk 1 : 100
Tegn nr 5097 – 502
Bråtrete Ausen, Solbrekken, Østlie Eiendom AS
Brønderudvn. 140, 2015 Lørsund
MESTERHUS
Solbrekken Østlie AS
8
9
10
11


FORENKLET SITUASJONSKART
J.nr.: 2005/973
SKEDSMO KOMMUNE
N
Adresse: Branderudveien
Gnr/Bnr: 8/18
Areal: 3941 m²
Dato: 14/03/05
NGO 1948
Akse III
M 1:500
Sign.: AU
Det tas forbehold om beliggenhet på vann- og avløpsledninger.
Oppmålingsseksjonen
X 221300
X 221250
X 21700
X 21750
8/18
8/43
142
T1
T2
T3
T4
T5
T6
T7
T8
T9
T10
T11
Tilleggsdel 1,3,5,7,9 og 11
Tilleggsdel 2,4,6,8 og 10
Fellesareal

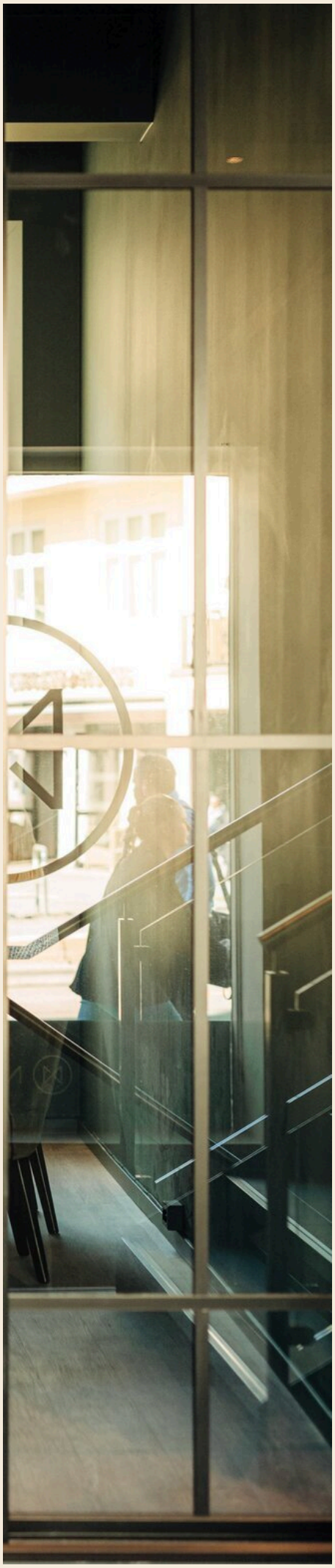
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

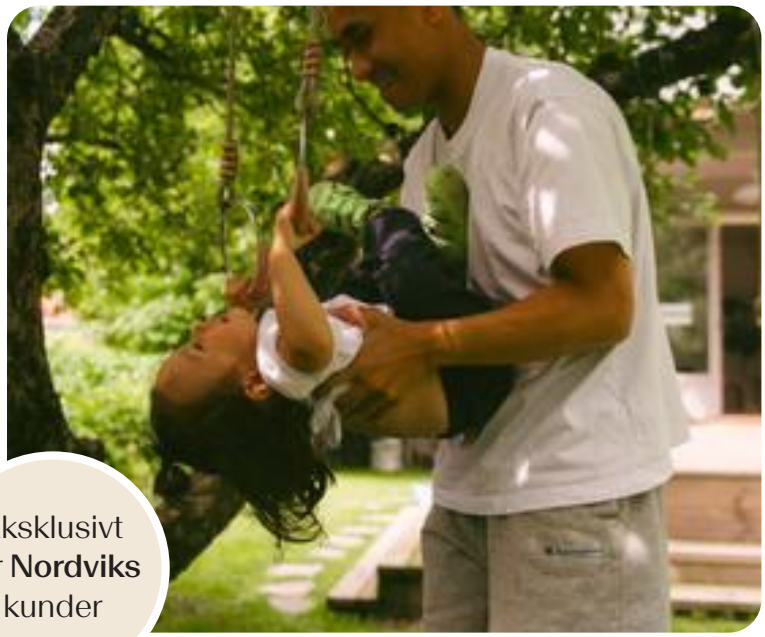


Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om 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: 60-0010/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Asak Kirkevei 9 2015 LEIRSUND
Matrikkel: Gnr 8, bnr 18, snr 5 (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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Martin Eilertsen

Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585