NORDVIK

Lurudveien 32

2(3) soverom | 96 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lurudveien 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Vedlegg
64	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.02.2026









Nøkkelinformasjon

3(4)-roms terrasseleilighet med heis og garasjeplass. Utsikt og gode solforhold!

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**126 130,-**
Totalpris	**5 116 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 987,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1998**
Eierform	**Eierseksjon**

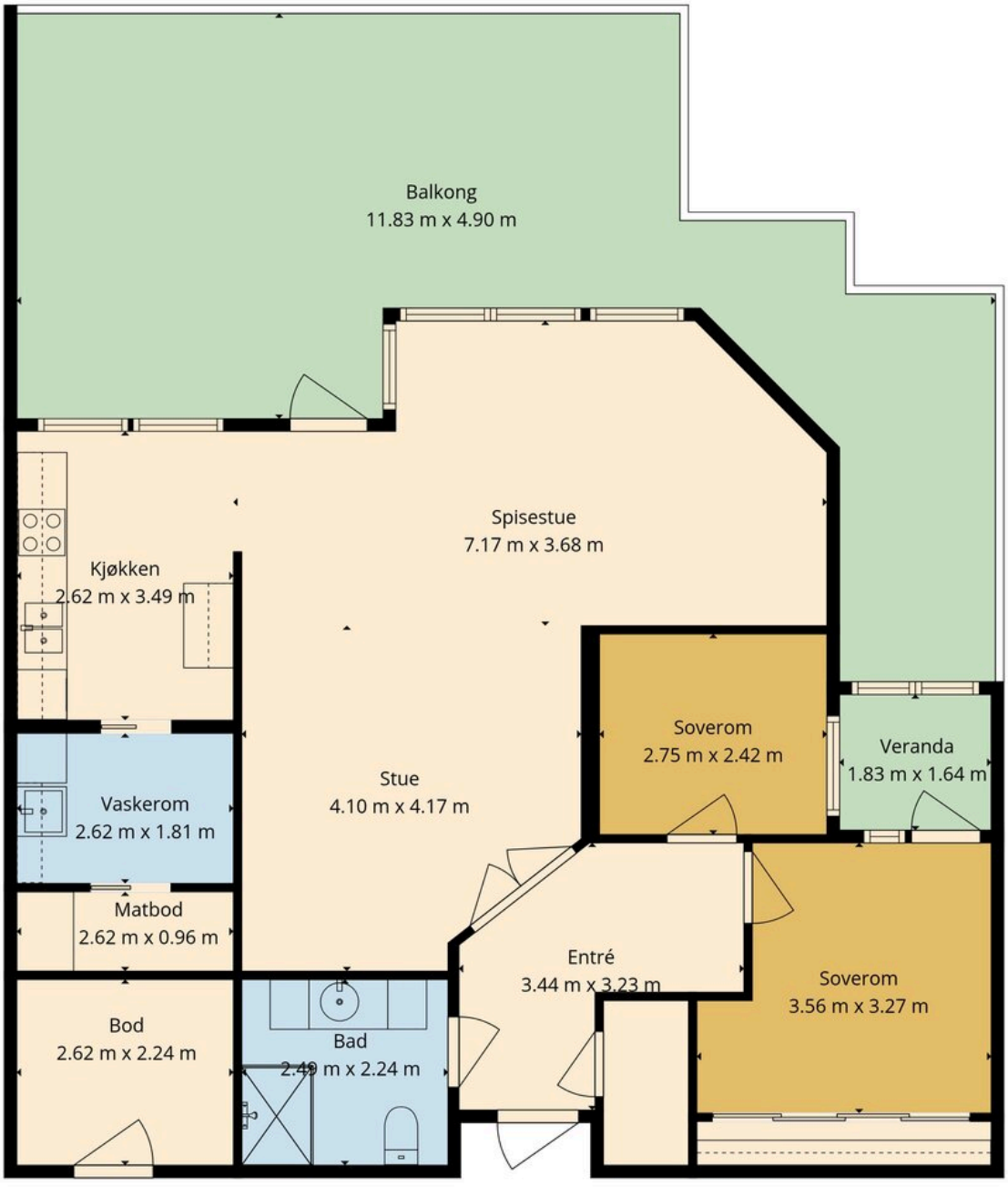
Kort fortalt

Velkommen til Lurudveien 32!
En 3(4)-roms selveierleilighet i 2. etasje beliggende i et attraktivt og rolig boområde innerst i blindvei. Leiligheten ligger i et hyggelig og barnevennlig boligområde på Skedsmokorset, sentralt plassert midt mellom Oslo og Gardermoen.
God planløsning med entré, stue og spisestue, kjøkken, bad og vaskerom, to fine soverom og to innvendige boder. Det er utgang til to terrasser på henholdsvis 48 m² og 2 m². Vestvendt med gode solforhold og fint utsyn. Bod rett utenfor inngangsdøren i felles gang på ca. 5 m²og garasjeplass med mulighet for lading.
I gangen utenfor leiligheten er det en dør som fører ut i marka, perfekt om du har barn eller hund.

Velkommen til visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 101 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
























AEG















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
60-0055/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lurudveien 32, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 58, bnr 443, snr 6 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Laila Irene Soelberg
Øivind Soelberg
Bjørn Soelberg
Erik Soelberg

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 129 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1998

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 101 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 96 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 101 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen.

Innhold
2. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, to soverom og to boder.
Utgang til terrasser på 48 m² og 2 m².

Bod på 5 m² og parkeringsplass i garasjeanlegg.

Standard
Entré
Leiligheten har adkomst via felles oppgang med heis i bygget. Entreen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Veggene er tapetserte og på gulvet er det parkett som strekker seg videre inn i resterende rom. Yttertøy og sko kan gjemmes bort i tilliggende bod. Felles callinganlegg er montert på vegg.

Stue
Luftig og innbydende stue med store vinduer som gir rikelig med naturlig lys og fint utsyn. Stuen har fin utforming med god plass til sofagruppe, spisebord og oppbevaringsmøbler uten at du må velge bort noe. Gjennom glassdøren kommer du ut til en stor balkong på ca. 48 m². Balkongen er innredet med flislagt gulv og har god plass til utemøblement, grill mm.

Kjøkken
I bakkant av stuen ligger kjøkken. Kjøkkenet har

innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er fliser mellom over- og underskap. Utstyrt med nedfelt oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Det er egen nisje i hjørnet med plass til kjøleskap. Komfyr følger.

Bad
Badet har fliser på vegger og gulv med underliggende varmekabler. Det er god plass til oppbevaring i skap- og skuffeseksjon i samme stil. Videre har badet speil, dusjhjørne med innfellbare glassdører og gulvmontert wc.

Vaskerom
Leiligheten har eget vaskerom med gulvbelegg og tapetserte vegger. Innredningen består av et side-/overskap og utslagsvask, samt opplegg for vaskerom.

Soverom
Leiligheten har to fine soverom med god plass til seng og øvrig møblement. Hovedsoverommet har utgang til balkong på ca. 2 m² og stor skyvedørsgarderobe med plass til klær og diverse utstyr.

Parkering
Sameiet har parkeringsplasser og garasjer. Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 6 i garasjeanlegg i underetasje. Denne plassen er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen. Ladning av elbiler er lagt tilrette med et fast separat anlegg i samarbeid med SEKO elektro. Strømkabel er lagt klar for montering av ladeboks. Ladeboks blir koblet mot egen måler. Den enkelte seksjonseier dekker kostnadene for tilkobling av sitt ladepunkt og strøm.
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.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Badet er fra leiligheten var ny i 1998.

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?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt utvendig vedlikehold er i regi av Boligsameiet Vardeåsen Vest.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Alle leilighetene er tilkoblet offentlig vann og avløp.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei.
Eventuell kommentar: I tilfelle i regi av Boligsameiet.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og ytterdør: Alder.
- Overflater: Bruksslitasje på gulvflater.
- Etasjeskiller: Noen skjevheter.
- Innvendige dører: Tofløyet dør tar i terskel og skyvedører er skjeve.
- Vann- og avløpsledninger: Alder.
- Varmtvannstank: Ikke tilfredsstillende el-tilkobling.
- Kjøkken (overflater og innredning): Noe slitasje.
- Kjøkken (avtrekk): Vifte har redusert avtrekk.
- Vaskerom (overflater vegger): Sprekk i tapet ved servant.
- Vaskerom (overflater gulv): Ikke tilstrekkelig fall.
- Vaskerom (sluk- og membranløsning): Alder.
- Vaskerom (innredning): Slitasje.
- Bad (overflater vegger): Aldersrelaterte forhold i fuger.
- Bad (overflater gulv): Svertesopp.
- Bad (sluk- og membranløsning): Alder.
- Bad (innredning): Servanten har synlige

sprekker/krakkelering.
- Bad og vaskerom (ventilasjon): Anlegg fra byggeår.

Innbo og løsøre
Komfyr medfølger handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker med kontaktinformasjon
registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruket for 2024 var kr. 30.651. Leiligheten var ikke i bruk i 2025.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 987,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Fellesutgifter: kr. 4449,-
Digital TV/Bredbånd: kr. 538,-

Felleskostnadene inkluderer:
Kabel-tv og bredbånd grunnpakke, energi og fyring, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, med mer. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Ingen andre faste utgifter enn felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 371,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Lillestrøm kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 242 584,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 970 337,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia Tv og Internett.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameie Vardeåsen Vest, orgnr. 980492273

Om sameiet
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Sameiet består av 65 seksjoner
- Styrets e-post Bvv3032@gmail.com
- Forretningsfører er BORI BBL

Av andre saker kan nevnes:
- Budsjettering
- Løpende vedlikehold
- Revidert avtalen med Telia
- Revidering av vedlikeholdsplan
- Utskifting av brannvarslingssensorer
- Byttet låssystem for inngang i blokka
- Vårdugnad med prioritering foran blokka
- Oppgradert brannvarsling inn i leilighetene
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan
- Utbedring av søyler i garasje med rust-skader
- Utbedring av dører for rømningsveier i 5. etasje
- Ferdigstilt skade ved stålbjelke i inngangspartiet
- Spyling av nedløpsrør og fjerning av mose på tak
- Oppdatert avtalen med Norsk Brannvernforening
- Fulgt opp varsling av utbygging av Lurudveien B21
- Opprettet høyrentekonto for deler av egenkapitalen
- Oppdatering av Charge365- ladesystem for elbiler
- Fulgt opp avtalene med Pelias, Kone og Winsor Door
- Iverksatt årlig rapportering av brannberedskap i leilighetene
- Regulering av felleskostnader 01.06.24 (10%) og 01.01.25 (5%)
- Utbedring av drenering på vestsiden av blokka etter hendelsen med «Hans»

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

Seksjonen har ingen fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 60 406,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 1.466.244,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 300.271,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad 1-2 ganger i året.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og katt. Det forutsettes at de øvrige sameiere ikke sjeneres og tilfredsstillende hygiene/renhold må ivaretas. Ekskrementer mm. skal fjernes.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 2106821

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 271 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et hyggelig og barnevennlig boligområde på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune, sentralt plassert midt mellom Oslo og Gardermoen. Fra eiendommen er det kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I tillegg ligger Romeriksåsen i nærområdet med flotte tur og friluftsområder både sommer og vinter.

Det er lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skiløyper, alpinanlegg og treningssenter i området. En liten sykkeltur unna finner du et større idrettsanlegg med både ballbinge og fotballbane.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Skedsmokorset eller Frogner. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Skedsmo Senter som har et godt servicetilbud. Lillestrøm, Jessheim, Strømmen og Lørenskog ligger også godt innen rekkevidde. Strømmen Storsenter fremstår i dag som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Lurudveien og ligger i gangavstand fra boligen. Med bil fra Skedsmokorset tar det ca. 8 min til Lillestrøm, 10 min til Strømmen, 17 min til Oslo S og 19 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen har kort vei til både Åsenhagen barneskole og Tæruddalen ungdomsskole. Det er også kort vei til Skedsmo, Lillestrøm og Sørumsand Videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Høyskolen i Oslo og Akershus har beliggenhet på Kjeller ved Lillestrøm.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.01.2002.

I tillegg foreligger det ferdigattest for montering av ildsted datert 04.01.2000 og ferdigattest for kontroll av denne.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

13.05.1998 - Dokumentnr: 7124
Erklæring om vei, vann/avløp, turvei/løype

14.07.1998 - Dokumentnr: 10852
Erklæring om tilleggsdel til seksjonen (garasje/parkering)

14.07.1998 - Dokumentnr: 10852
Erklæring om seksjonering med tilleggsdel
Denne leiligheten har snr. 6, med sameiebrøk: 152/9371

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
NB! Leiligheten vil ikke vaskes ytterligere før overtakelse. Den er vasket ned før visning. Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast

kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. NB! 3 stk. gratis kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling kr. 17 067,-
Utlegg foto - Interiør og fasade og tilstandsrapport kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 742,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. februar 2026

Ansvarlig megler
Glenn Skillebæk, Eiendomsmegler
Tlf. 98204221

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.

Lurudveien 32

Nabolaget Vardeåsen/Vardefoten - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	7 min 3.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	14 min 7.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 7.9 km

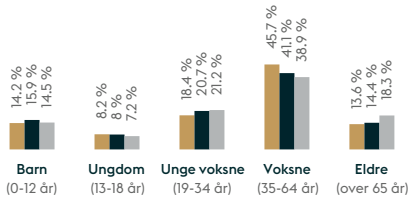
Offentlig transport

Lurudveien Linje 360, 365	8 min 0.8 km
Leirsund stasjon Linje R13	9 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.6 km
Oslo Gardermoen	21 min

Barnehager

Vardeåsen barnehage (1-6 år) 68 barn	7 min 0.6 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	13 min 1.2 km
Romerike barnehage Varden (0-5... 53 barn	17 min 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vardeåsen/Vardefoten	1 861	804
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vardeåsen Nærmiljøsenter	7 min
Vardeåsen lekeplass	8 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	12 min
Avancia Sport Center Skedsmoko...	16 min

«Det er et veldig barnevennlig sted å bosette seg,med skole og barnehage rett i nærheten!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Lurudveien 32, 2020 SKEDSMOKORSET LILLESTRØM kommune

gnr. 58, bnr. 443, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3452 **Referansenummer:** KD1152

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 leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje.

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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og det er heis i bygget.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

Vinduer med 3 lags isoler glass

En B-30 og db-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 1997

Utgang fra stue til en balkong på ca.48m2.
Utgang fra soverom til en balkong på 2m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og gulvbelegg,
Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

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.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4,8cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Vaskerom med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger.
Innredningen består av et sideskap/overskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

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/ plast. 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. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

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

Beskrivelse av eiendommen

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.

Bereder er plassert i bod og er på 194 liter og produksjonsår 2022

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet.
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

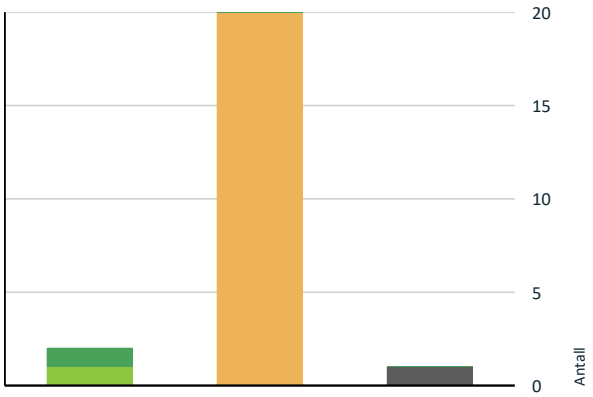
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > 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.	
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1998

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og det er heis i bygget.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3 lags isoler glass

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:

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-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 1997

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

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).

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca.48m2.
Utgang fra soverom til en balkong på 2m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Årstall: 2020 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert. Dette indikerer at membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, selv om den kan være funksjonell i dag. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for svekket tetthet.

Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Konsekvens:
Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil.

Tiltak:
Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og overflatene er tørre.
Kontroller membran, tetting mot vegg, rekkverk og eventuelle sluk for skader eller mangler.
Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og gulvbelegg,
Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet

Tilstandsrapport

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 observert bruksslitasje på gulvflater samt skjøter på ett soverom som har gått fra hverandre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 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.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue mot kjøkken og entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm, 2cm og 2,9cm igjennom rommet
Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tofløyet dør tar i terskel. Skyvedører er skjeve.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Justering av dør:
Konsekvens
Redusert funksjon ved åpning og lukking.
Kan føre til slitasje på terskel og dørblad, og over tid til behov for større tiltak.

Tiltak
Justering av hengsler, eventuelt etterstramming.
Avfasing / høvling av dørblad nederst dersom det kun er små toleranseavvik.
Dersom terskelen har slått seg: utskifting eller sliping/planing av terskel.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et sideskap/overskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

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.

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.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tapetserte vegger
Overflatebehandlinger: malte betongelementer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert en sprekk i tapet ved servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert estetisk standard.
Risiko for at fukt trenger inn bak tapetet dersom området jevnlig utsettes for vannsprut.
Kan på sikt føre til løs tapet eller større overflateskader.
Lokalt svekket overflatebeskyttelse.

Tiltak:
Fjerne løse eller skadede deler av tapetet.
Tørke og kontrollere underlaget for eventuelle fuktskader.
Reetablere overflaten med egnet fuktbestandig overflatebehandling (maling, våtromstapet eller plater avhengig av romtype).

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har gulvbelegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.

Tilstandsrapport

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.

Det er kun lokalt fall ved sluket. Øvrige er gulvet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

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.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Gulvbelegget er fra byggeår og har dermed høy alder. Dette gir forventet alder- og bruksslitasje, og materialet kan ha redusert teknisk levetid sammenlignet med nytt belegg.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• 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.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer ved sluk og i overgang mellom gulv og vegg. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

Tiltak:
Det anbefales kontroll av slukmansjett og sveiser rundt sluk. Vurdering av tetthetsfunksjon bør utføres av fagperson. Ved tegn til lekkasje eller svakheter bør gulvet rehabiliteres med nytt godkjent tettesjikt.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et sideskap/overskap og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen fremstår med noe slitasje,

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.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. 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 byggeår 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.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes og at det er røranlegg med lukket system (rør i rør).

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4,8cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

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.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte betongelementer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4,8cm fall.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Svertesopp er registrert

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Det er tetniningslist ved dusjsonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekasje ellers på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Det bør lages en dreneringshull slik at eventuelt vannlekkasje kan renne til sluket.

Konsekvens:
Vann kan bli stående på gulvet og trenge inn i konstruksjonen.
Økt risiko for fuktskader, råte og sopp i tilstøtende konstruksjoner.
Potensielle kostbare reparasjoner ved skade.

Tiltak:
Fjern tetningslisten eller etabler løsning som sikrer at lekkasjevann kan ledes til sluk.
Kontroller fallforhold på gulvet og juster ved behov.
Vurder tettesjiktets tilstand og dokumentasjon, og utfør fuktmåling ved mistanke om skade.

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. 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.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Servanten har synlige sprekker/krakkelering.

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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. 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 byggeår 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.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:
Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
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:

Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringsdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer.

Ventilasjonsanlegget er fra byggeår 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.

Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringsdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dårlig avtrekk
Konsekvens:
Redusert luftutskifting gir dårligere inneklima og økt fuktbelastning i kjøkkenet.
Risiko for luktspredning og fettavleiringer i kanaler, som kan medføre brannfare over tid.
Kan påvirke energibruk negativt dersom viften går kontinuerlig uten ønsket effekt.

Tiltak:
Rengjør eller bytt filter og kontroller kanalene for blokkeringer.
Test viftemotor og vurder utskifting dersom kapasiteten er for lav eller motoren er defekt.
Ved eldre installasjoner: vurder oppgradering til moderne ventilator med tilstrekkelig kapasitet og eventuelt avkast til friluft.
Mulig det hjelper med rens av filtre.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. 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. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. 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.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i bod og er på 194 liter og produksjonsår 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

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.
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.
   1998

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?
   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

Tilstandsrapport

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.

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.

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.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
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.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

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.

Rekkverk:
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

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

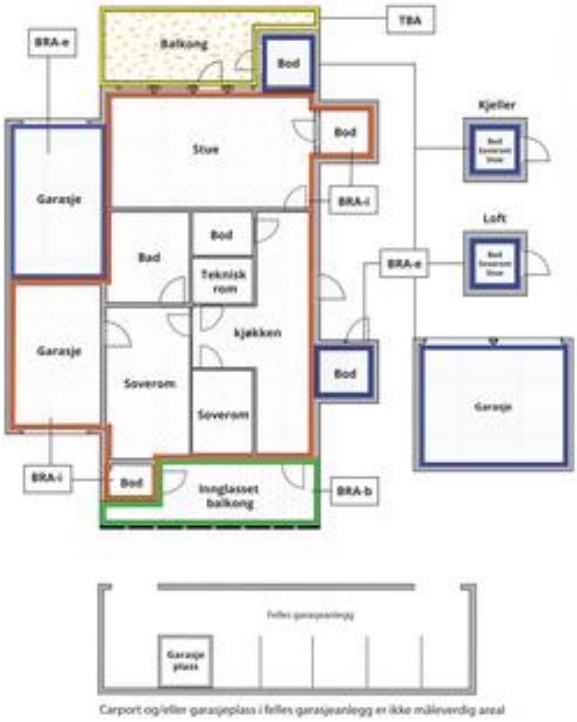
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	96	5		101	
SUM	**96**	**5**			
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken, bad, vaskerom, entré, soverom, soverom 2, bod, stue, bod 2	Bod 3	

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.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	58	443	0	6	15300 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Lurudveien 32

Hjemmelshaver

Soelberg Bjørn, Soelberg Erik, Soelberg Laila Irene, Soelberg Øivind

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

152 / 9371

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og 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

Sameiet eier tomten på 15 300 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:
-Leiligheten er i original stand som ved overtagelse i 1998. Det er utført generelt vedlikehold som maling, bytte av varmtvannsbereder og hellelagt terrasse med ny membran de siste 5 årene

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

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	17.02.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	09.02.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Soelberg, Erik	9578-5999-4-972688	2026-02-09 10:02:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. feb. 2026

Oppdragsnummer
60-0055/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lurudveien 32, 2020 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Laila Irene Soelberg, Bjørn Soelberg, Øivind Soelberg, Erik Soelberg

Fullmektige
Erik Soelberg for Laila Irene Soelberg, Bjørn Soelberg, Øivind Soelberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4919496/31
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet er fra leiligheten var ny i 1998

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt utvendig vedlikehold er i regi av Boligsameiet Vardeåsen Vest

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

Eventuell kommentar: Alle leilighetene er tilkoblet offentlig vann og avløp

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

Nei

Eventuell kommentar: I tilfelle i regi av Boligsameiet

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0055/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Soelberg, Erik	**2026-02-09**

Identifikasjon

bankID Soelberg, Erik

Signicat

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

174/87

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VARDEÅSEN. OMRÅDET ER BEGRENSET AV GAMLE TRONDHEIMSVEIEN OG TRONDHEIMSVEIEN I ØST, LURUDVEIEN I VEST, VIDERE NORDOVER MOT HØYSPENTLEDNINGEN OG AV HØYSPENTLEDNING I NORD.

Avgrensning.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Formål.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder: Områder for boliger med tilhørende anlegg, for forretning, for offentlige bygninger som barnehage.

2. Landbruksområder:
3. Trafikkområder: Veier og gangveier.
4. Friområder: Område for lek, idrett og sport.
5. Fareområder: Område for høyspentanlegg .
6. Spesialområder: Område for fornminne.
7. Fellesareal for flere eiendommer: Felles avkjørsel og felles lekeareal.

§ 3. Generelt gjelder:

1. Utnyttingsgraden er forholdet mellom brutto gulvareal (boligflaten) og brutto tomteareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m (Byggeforskriftenes kap. 22.1).

   Feltutnyttingsgraden FU er i disse bestemmelser den gjennomsnittlige utnyttingsgrad for ett angitt felt i planen.

2. De laveste støygrenser for boliger i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 av 29.08.79 må tilfredsstilles. Støyskjermingstiltak må utføres samtidig med at områdene utbygges.

3. Fellesareal skal være felles for alle eiendommer innenfor plangrensen. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger eller byggverk som har naturlig tilknytning til området og ikke til hinder for områdets bruk som felles areal.

4. Felles trafikkareal under høyspentledning kan bare nyttes til parkering og langtidsparkering av kjøretøyer.

   Atkomst til området skal være via felles atkomst I a.

   Før området tas i bruk, skal støyvoll i fellesarealet mot eiendommene i sør være opparbeidet. Støyvollen skal anmeldes til bygningsrådet.

5. Forstøtningsmurer, murer, inngjerding av tomter skal anmeldes til bygningsrådet.

§ 4. Områder for frittliggende småhus. Felt D, (omfatter eiendommene gnr. 37, bnr. 349 og gnr. 37, bnr. 17.) G, H og I.

l. Maksimal utnyttelsesgrad for den enkelte tomt innenfor område D: U = 0,21.

Maksimal utnyttelsesgrad for den enkelte tomt innenfor områdene G, H, I: U = 0,25.

2. Bebyggelsen skal være åpen med småhuskarakter og kan være i inntil to etasjer.

3. Bebyggelsen skal holdes innenfor de på planen viste byggegrenser, men er ikke bundet til å ligge inntil disse.

4. Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning som angitt på planen.

5. Ved byggeanmeldelse skal det innsendes situasjonskart utarbeidet av oppmålingsvesenet, hvor plassering av bygninger er eksakt angitt og som viser hvordan tomten er tenkt disponert.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonskartet som følger byggeanmeldelsen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Den angitte plassering er bindende.

6. Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt hvorav den ene kan være i garasje.

Garasjer kan godkjennes plassert 1 m fra tomtegrense når garasjen er plassert vinkelrett på vei (felles atkomst). Avstand fra garasjeport til regulert veikant skal være minst 6 m.

Garasjer kan godkjennes plassert 2 m fra tomtegrense mot vei (felles atkomst) når garasjen er plassert parallelt med vei (felles atkomst).

7. Felles avkjørsler og felles lekearealer skal opparbeides av eiere eller festere av de hus/tomtegrupper som har bruksrett til disse.

8. Felles lekearealer i områdene G, H og I skal være felles for alle eiendommer, innenfor de respektive områder.

Felles avkjørsler:

Område I: Tomt 15, 16 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Ia.
Tomt 8, 9, 10 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Ib.
Tomt 31, 32, 33 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Hc.
Tomt 40, 41, 42, 43 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Hd.
Tomt 59, 60, 61, 62, 63, 64 skal ha atkomst fra felles avkjørsel He.
Tomt 72, 73, 74 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Hf.
Tomt 77, 78, 79, 80, 81, 82 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Hk.
Tomt 93, 94, 95, 96 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Gl.
Tomt 103, 104, 105 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Gm.

Gnr. 58, bnr. 2 kan ha avkjørsel til Gamle Trondheimsveien (gang/sykkelvei). Ved en eventuell senere tomtedeling skal alle avkjørsler være fra offentlig vei i område I.

Gnr. 58, bnr. 15 kan ha avkjørsel til Gamle Trondheimsveien (gang/sykkel vei).

Gnr. 37, bnr. 349 og gnr. 37, bnr. 17 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Dp.

§ 5. Område for småhus i rekke og kjede, frittliggende småhus i grupper og frittliggende småhus.

Felt E, F, K, M, N, J, L, O og P

1. Maksimal utnyttingsgrad for den enkelte tomt for frittliggende småhus U = 0,25. Maksimal feltutnyttingsgrad: FU = 0,28.

   Det skal innpasses 70 selveiertomter for frittliggende småhus samt 50 selveiertomter for vedtektsbestemte frittliggende småhus.

2. I områdene skal det oppføres småhus i rekker, kjede, frittliggende småhus i grupper og frittliggende småhus i inntil 2 etasjer.

3. Bygningene skal ha saltak.

4. Ingen tomt eller noe byggeområde kan bebygges før det foreligger tomtedelings/opparbeidelsesplan godkjent av bygningsrådet. Tomtedelings/opparbeidelsesplanen skal vise :

   - bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform
   - parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler
   - interne gangveier og service-veier
   - lekeplasser
   - eksisterende og fremtidig vegetasjon

5. Det skal avsettes minimum 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet

6. Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

Antenneanleggets plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6. Område for terrassert bebyggelse Felt A, Felt B, Felt C.
Jfr. vedtak i reg. sak 70/1990, 16.10.90
Jfr. vedtak i reg. sak 36/1995, 22.08.95.

1. Maks. utn. grad for Felt A U = 0,50. Maks. utn. grad for Felt B og C U = 0,40.

2. Før området kan bebygges, må det foreligge tomtedelings-/opparbeidelsesplan godkjent av bygningsrådet.
   Tomtedelings-/opparbeidelsesplanen skal vise:

   - bygningers plassering med nødvendige profiler av terreng før og etter utbygging
   - etasjetall, høyde og takform
   - parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler
   - interne gangveier og serviceveier
   - lekeplasser
   - eksisterende og framtidig vegetasjon
   - gjennomgående turvei/løype åpen for alminnelig ferdsel.

3. Det skal avsettes min. 1 garasjeplass og 0,5 biloppst.plass pr. leilighet.

4. Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.
   Antenneanleggenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Område for forretning. Felt R.

1. Maksimal utnyttingsgrad U = 0,20.

2. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål.

3. Før området kan bebygges må det foreligge tomtedelings/opparbeidelsesplan godkjent av bygningsrådet.
   Tomtedelings/opparbeidelsesplanen skal vise:

   - bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform
   - parkeringsplasser og avkjørsel
   - eksisterende og framtidig vegetasjon

4. I forretningsbebyggelsen skal det avsettes oppstillingsplass på egen tomt tilsvarende 1 bil pr. 50 m2 gulvflate i bebyggelsen, til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler (Stadfestet vedtekt til bygningslovens § 69,3 for Skedsmo kommune).

5. For eventuelt boligformål skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet.

§ 8. Områder for offentlig bebyggelse, barnehager.

1. Maksimal utnyttingsgrad, U, for område 1, 2 3, U = 0,20.

2. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer.

3. Før områdene kan bebygges må det foreligge opparbeidelsesplan godkjent av bygningsrådet.

   Opparbeidelsesplanen skal vise:

   - bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform
   - parkeringsplasser og avkjørsel
   - lekeplasser
   - eksisterende og framtidig vegetasjon

§ 9. Landbruksområder.

1. Området skal nyttes til parselldyrking.

2. Felles avkjørsel (parkeringsplass) skal være felles for parselldyrkerne.

§ 10. Trafikkområder.

I trafikkområdene skal det anlegges

- kjøreveier
- gang- og sykkelveier

§ 11. Friområder.

1. Friområdet skal benyttes til sport og lek.

2. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 12. Fareområder.

Området er sikringssone for høyspentledning.

§ 13. Spesialområde.

I området ligger en forhistorisk gravhaug. Området er fredet for alle inngrep i medhold av kulturminneloven av 9.6.78.

Fellesbestemmelser.

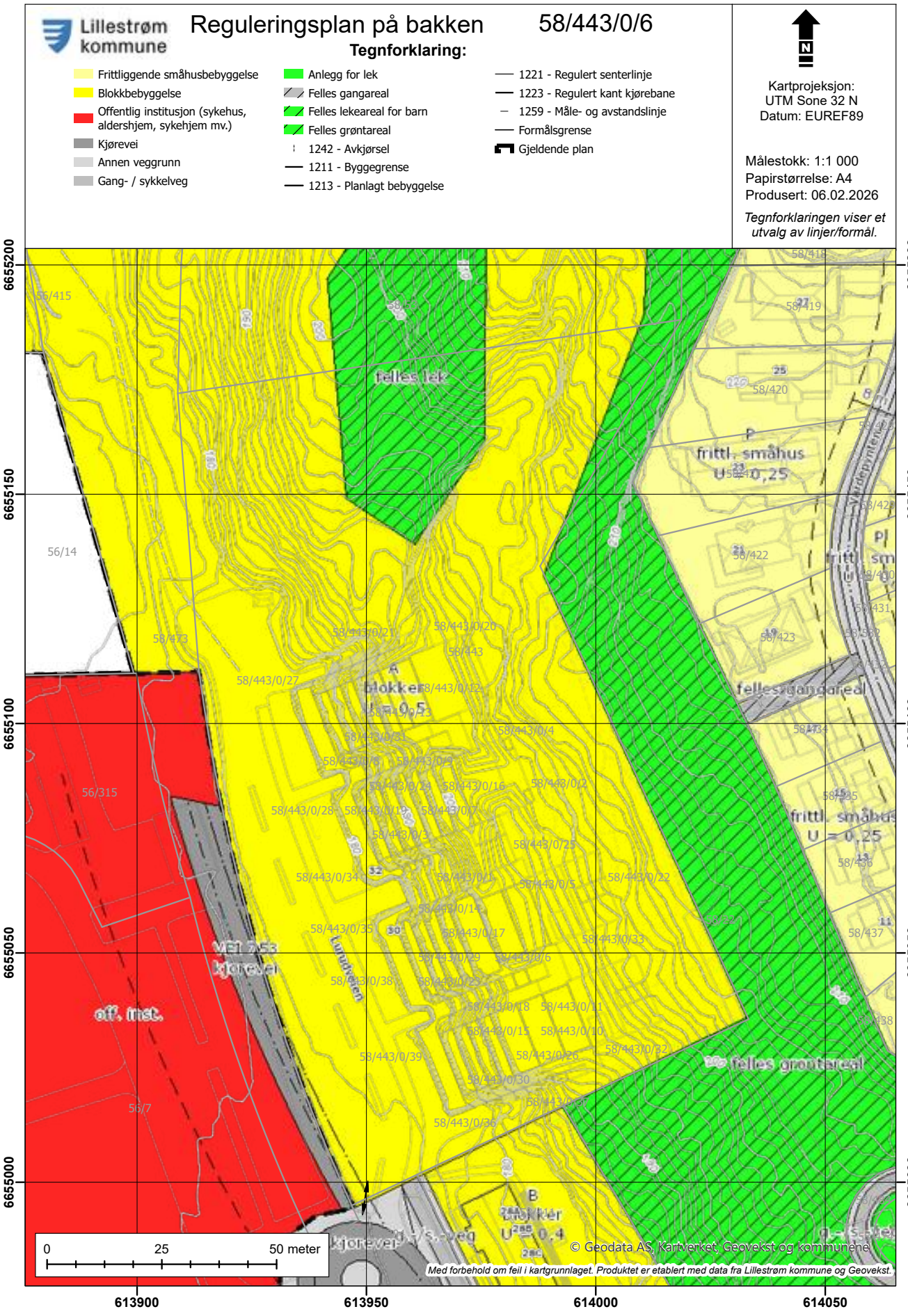
§ 14. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet i Skedsmo kommune innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

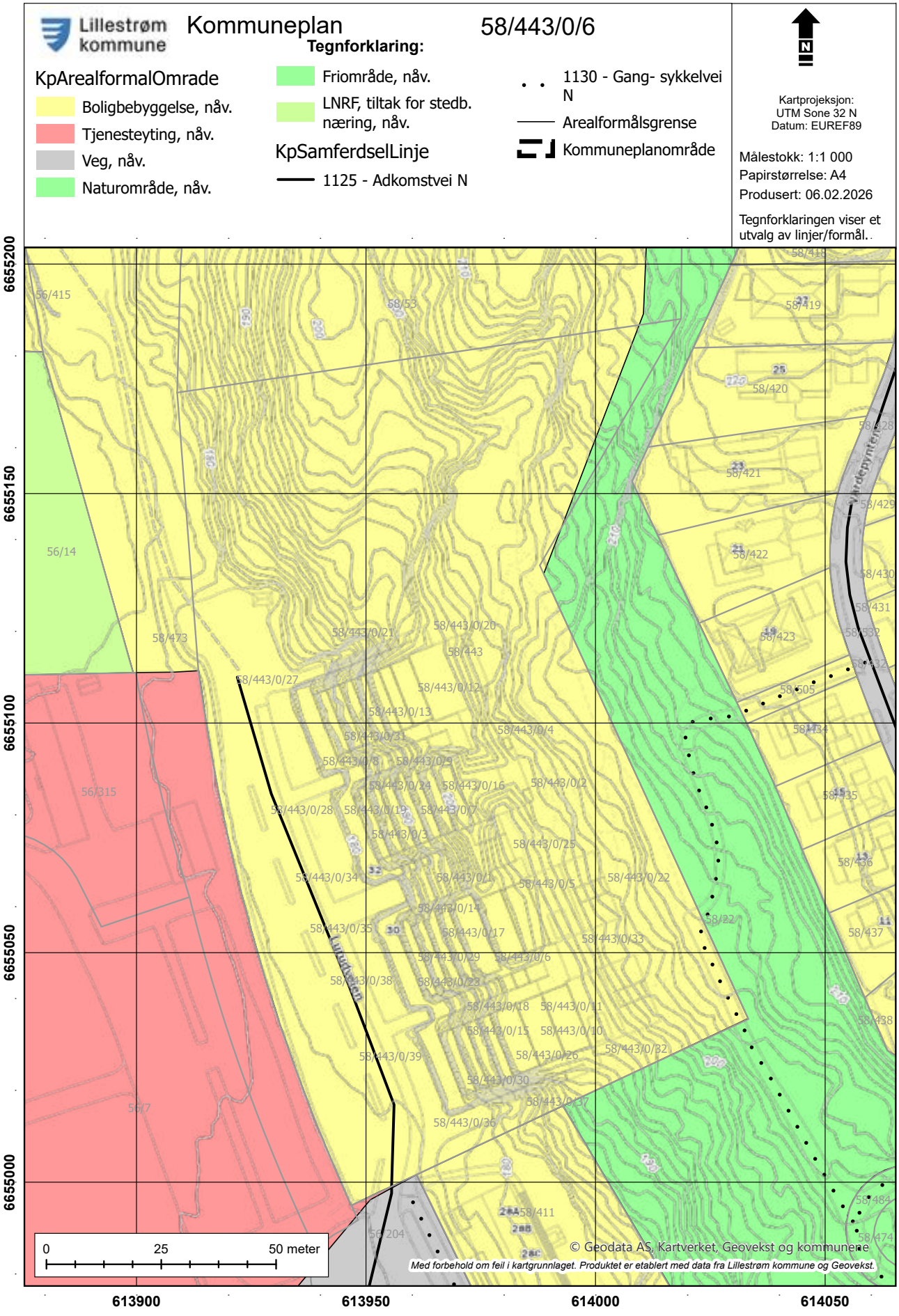
§ 15. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

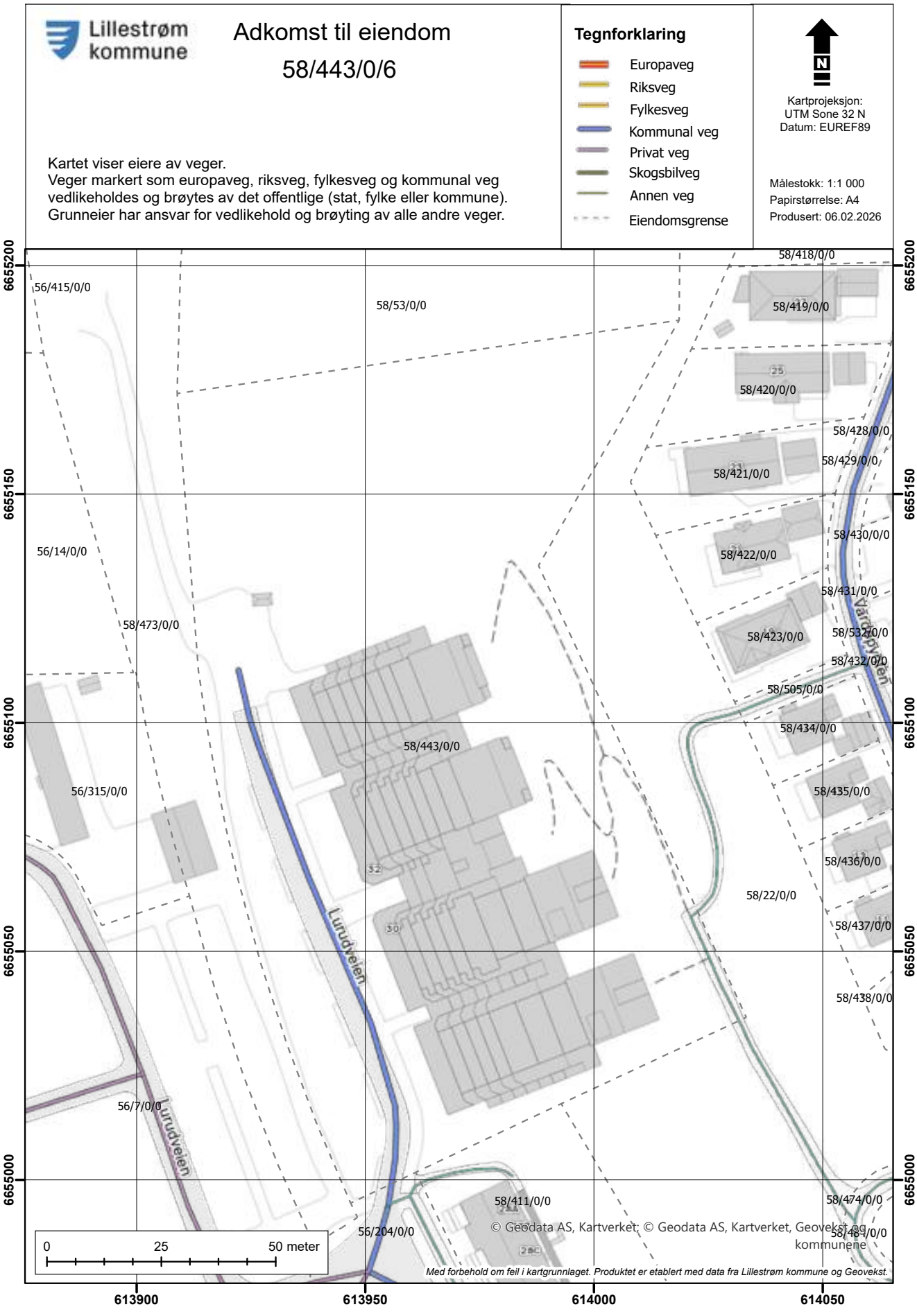
Reguleringsvesenet i Skedsmo 11.09.85.
Revidert i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 115/85.
Reguleringsvesenet i Skedsmo 10.10.85.
Revidert, Reguleringsvesenet i Skedsmo 10.06.86.
Revidert (§ 6) i hht planutvalgets vedtak i reg. sak 36/95, 22.08.95.

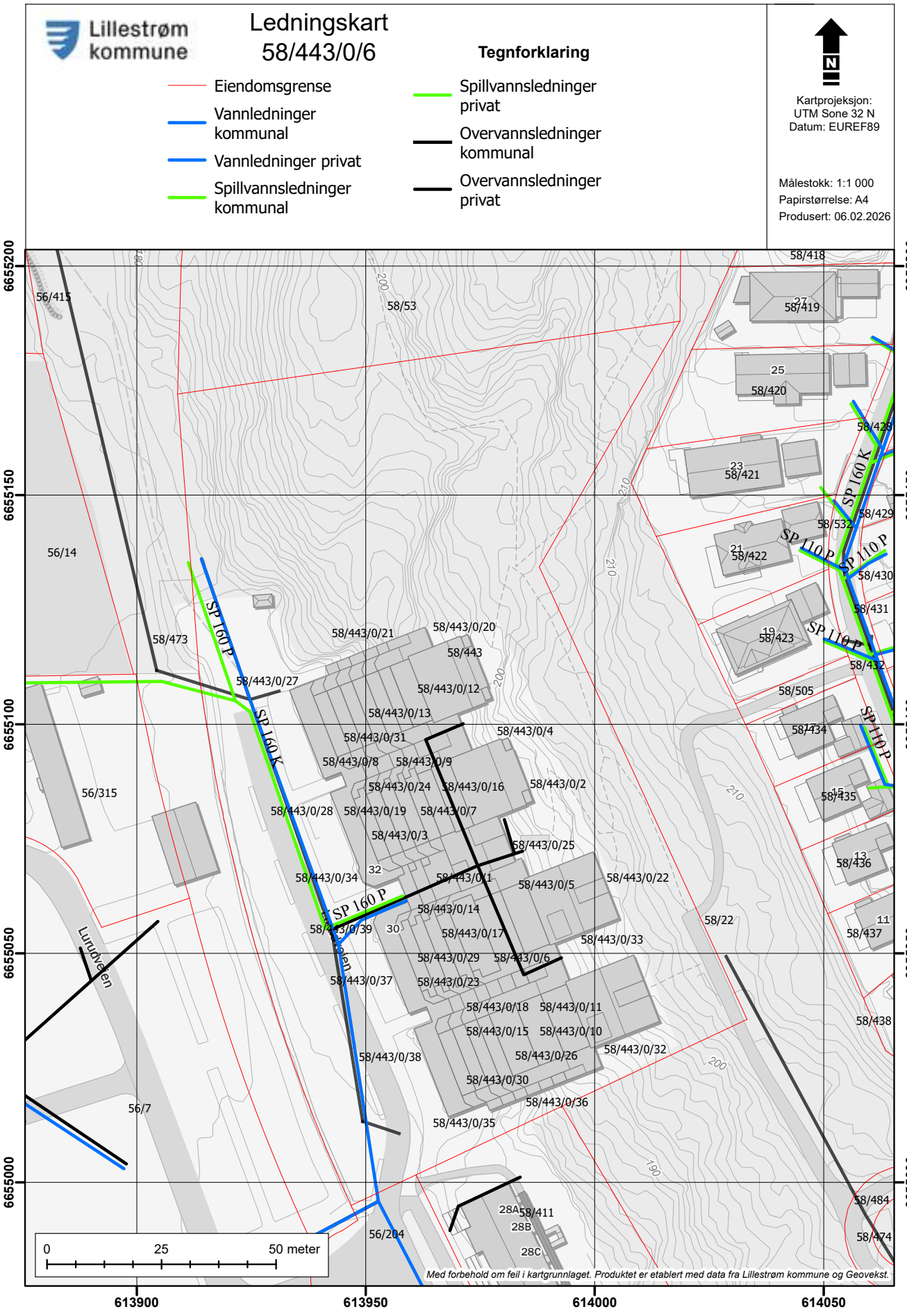
STADFESTET DEN 12.08.1987
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt

Anders O. Knutsen


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
58/443/0/6
Tegnforklaring:
Frittliggende småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Kjørevei
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Anlegg for lek
Felles gangareal
Felles lekeareal for barn
Felles grøntareal
1242 - Avkjørsel
1211 - Byggegrense
1213 - Planlagt bebyggelse
1221 - Regulert senterlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.02.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
felles lek
frittl. småhus
U = 0,25
blokker
U = 0,5
felles gangareal
off. inst.
felles grøntareal
blokker
U = 0,4
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.
6655200
6655150
6655100
6655050
6655000
613900
613950
614000
614050


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
58/443/0/6
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Veg, nåv.
Naturområde, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.02.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål..
6655200
6655150
6655100
6655050
6655000
613900
613950
614000
614050
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.


Lillestrøm kommune
Adkomst til eiendom
58/443/0/6
Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.
Tegnforklaring
Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Skogsbilveg
Annen veg
Eiendomsgrense
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.02.2026
6655200
6655150
6655100
6655050
6655000
613900
613950
614000
614050
56/415/0/0
58/53/0/0
58/418/0/0
58/419/0/0
58/420/0/0
58/428/0/0
58/429/0/0
58/421/0/0
58/430/0/0
58/422/0/0
58/431/0/0
56/14/0/0
58/473/0/0
58/423/0/0
58/532/0/0
58/432/0/0
58/505/0/0
58/434/0/0
58/443/0/0
56/315/0/0
58/435/0/0
58/436/0/0
58/22/0/0
58/437/0/0
58/438/0/0
56/7/0/0
58/411/0/0
58/474/0/0
56/204/0/0
58/481/0/0
Lurudveien
Lurudveien
Varnbyveien
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Ledningskart
58/443/0/6
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.02.2026
6655200
6655150
6655100
6655050
6655000
613900
613950
614000
614050
56/415
58/53
58/418
58/419
58/420
58/428
58/421
58/429
58/532
58/422
58/430
58/431
58/423
58/432
58/505
58/434
58/435
58/436
58/437
58/438
58/22
58/484
58/474
58/411
56/14
58/473
56/315
56/7
56/204
58/443/0/21
58/443/0/20
58/443
58/443/0/27
58/443/0/12
58/443/0/13
58/443/0/31
58/443/0/4
58/443/0/8
58/443/0/9
58/443/0/24
58/443/0/16
58/443/0/2
58/443/0/28
58/443/0/19
58/443/0/7
58/443/0/3
58/443/0/25
58/443/0/34
58/443/0/1
58/443/0/5
58/443/0/22
58/443/0/14
58/443/0/39
58/443/0/17
58/443/0/33
58/443/0/29
58/443/0/6
58/443/0/37
58/443/0/23
58/443/0/18
58/443/0/11
58/443/0/15
58/443/0/10
58/443/0/38
58/443/0/26
58/443/0/32
58/443/0/30
58/443/0/36
58/443/0/35
SP 160 K
SP 110 P
SP 160 P
Lurudveien
0
25
50 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 443, Seksjonsnr 6	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Lurudveien 32, gatenr 8650	**Grunnkrets:**	715	Åsenhagen 15
(fra bruksenhet)	2020 Skedsmokorset	**Valgkrets:**	6	Skedsmokorset
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060101	Skedsmo
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	14.07.1998	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	152/9 371
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	15 271,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring

Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/58/443	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/58/443/0/1	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/2	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/3	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/4	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/5	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/6	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/7	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/8	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/9	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/10	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/11	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/12	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/13	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/14	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/15	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/16	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/17	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/18	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/19	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/20	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/21	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/22	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/23	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/24	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/25	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/26	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/27	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/28	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/29	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/30	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/31	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/32	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/33	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/34	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/35	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/36	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/37	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/38	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/39	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/40	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/41	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/42	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/43	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/44	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/45	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/46	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/47	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/48	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/49	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/50	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/51	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/52	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/53	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/54	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/55	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/56	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/57	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/58	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/59	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/60	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/61	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/62	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/63	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/64	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/65	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/58/443	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/58/443/0/1	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/2	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/3	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/4	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/5	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/6	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/7	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/8	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/9	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/10	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/11	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/12	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/13	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/14	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/15	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/16	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/17	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/18	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/19	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/20	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/21	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/22	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/23	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/24	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/25	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/26	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/27	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/28	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/29	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/30	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/31	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/32	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/33	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/34	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/35	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/36	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/37	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/38	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/39	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/40	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/41	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/42	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/43	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/44	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/45	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/46	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/47	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/48	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/49	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/50	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/51	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/52	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/53	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/54	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/55	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/56	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/57	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/58	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/59	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/60	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/61	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/62	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/63	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/64	0,0
			Mottaker	3205/58/443/0/65	0,0

Seksjonering	Forretning:	14.07.1998	Avgiver	3205/58/443	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/58/443/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Terrassehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lurudveien 32	H0102	Bolig	102,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.12.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	10 100,0	Igangset.till.:	08.03.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	10 100,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	25.02.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	65
Bygningsnr:	19332705			Antall etasjer:	10

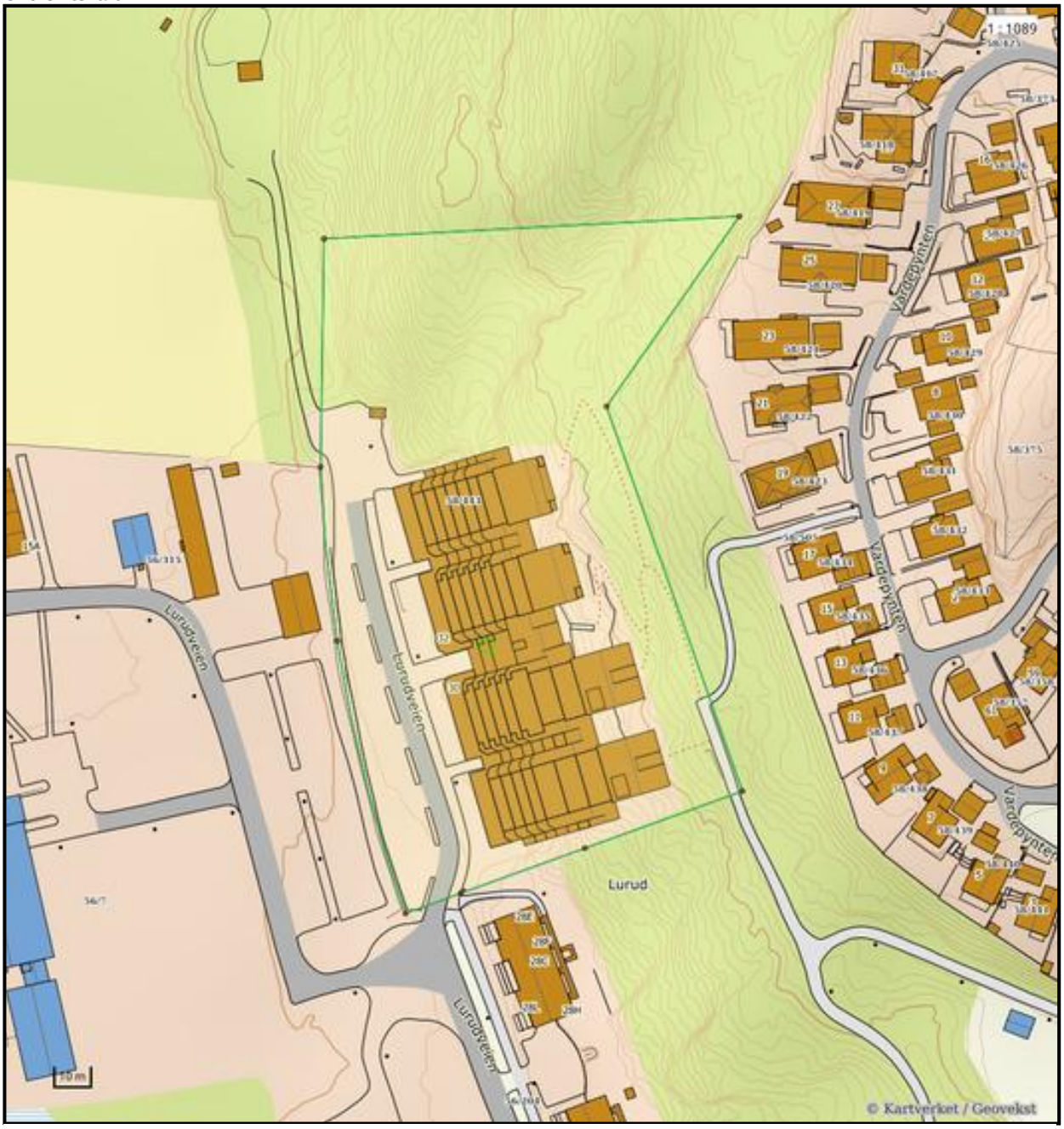
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		1 734,0		1 734,0			
H01	8	1 141,0		1 141,0			
H02	8	997,0		997,0			
H03	8	1 042,0		1 042,0			
H04	8	1 023,0		1 023,0			
H05	8	1 008,0		1 008,0			
H06	8	1 161,0		1 161,0			
H07	7	803,0		803,0			
H08	8	747,0		747,0			
L01	2	444,0		444,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



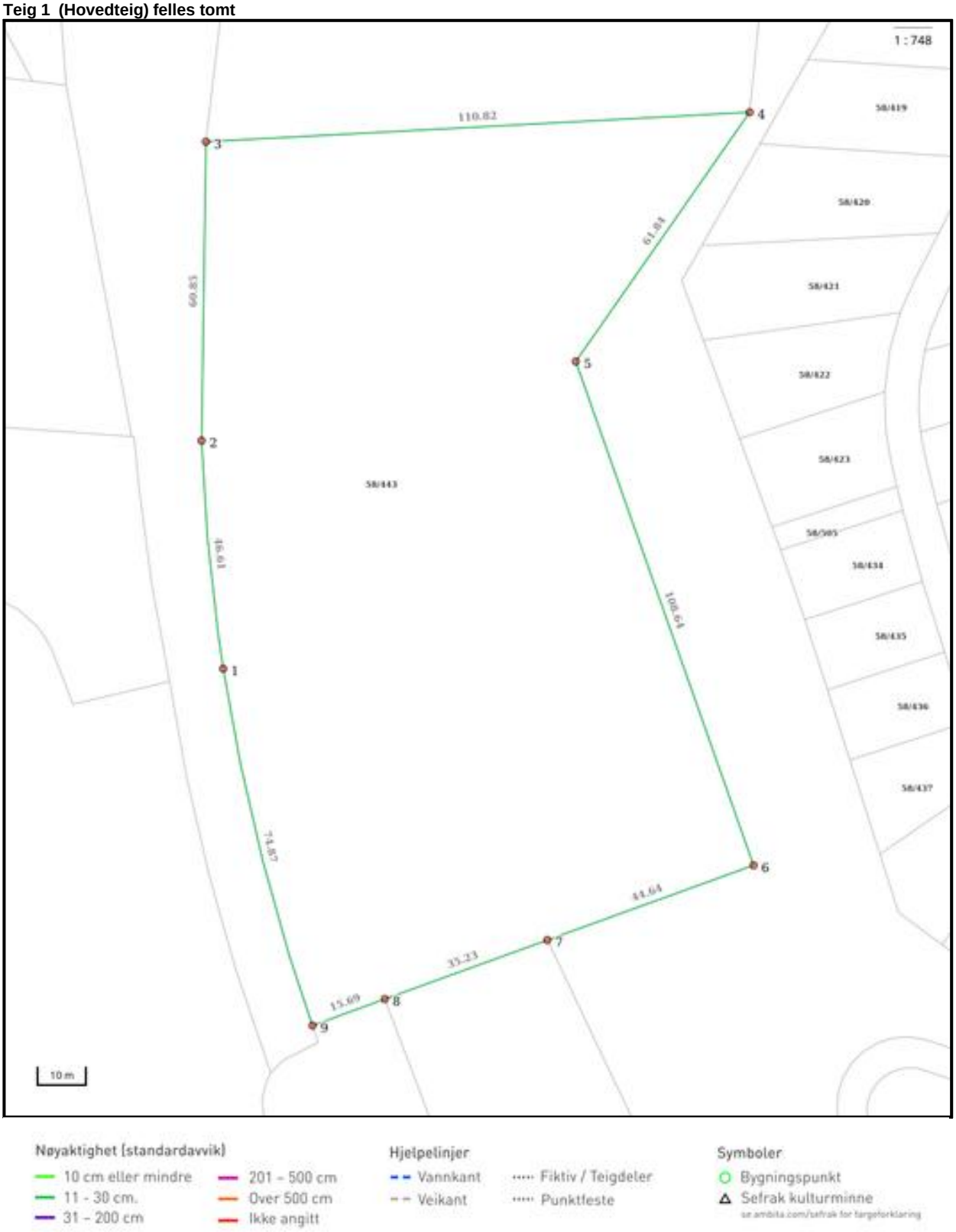
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 15 271,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

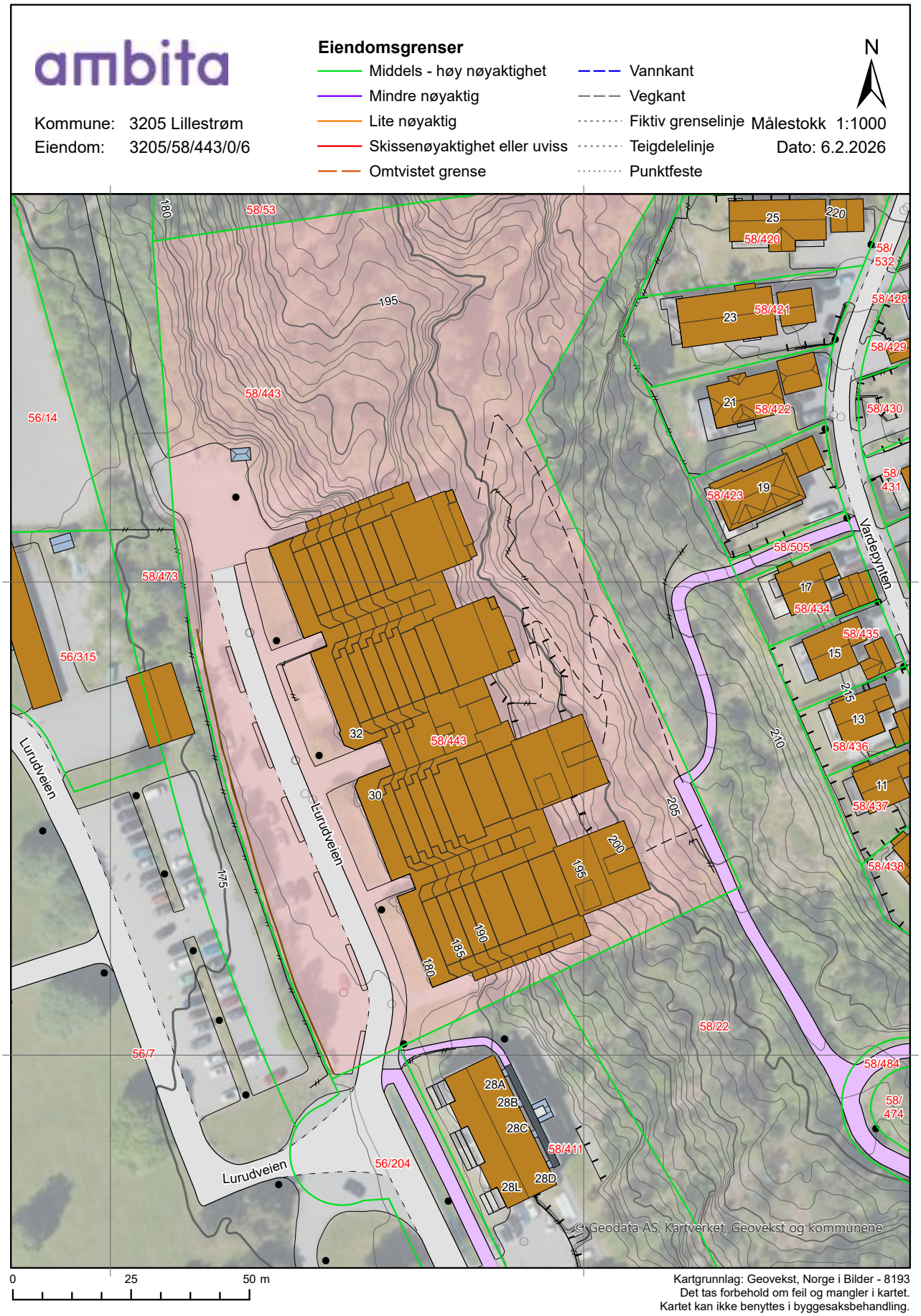
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 655 065,58	613 922,17	46,61m	Terrengmålt	13	406,40	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 655 111,37	613 913,57	60,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 655 172,04	613 908,92	110,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 655 187,99	614 018,59	61,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 655 134,30	613 987,90	108,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 655 035,59	614 033,27	44,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 655 016,61	613 992,87	35,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 655 001,64	613 960,98	15,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 654 994,97	613 946,78	74,87m	Terrengmålt	13	406,40	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



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


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/58/443/0/6
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 6.2.2026
58/53
58/443
56/14
58/473
56/315
56/7
56/204
58/22
58/484
58/411
58/420
58/421
58/422
58/423
58/428
58/429
58/430
58/431
58/505
58/434
58/435
58/436
58/437
58/438
58/532
58/474
Lurudveien
Vardeplatået
25
23
21
19
17
15
13
11
32
30
28A
28B
28C
28D
28L
180
175
185
190
195
200
205
210
215
220
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



SKEDSMO KOMMUNE **Teknisk sektor-** **Byggesaksavdelingen** **Postboks 313** **2001 LILLESTRØM**	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningsloven § 99			
	Saksmappe (j.nr) **97/02217**		Løpenr 1134/02	
	Gnr 58	Bnr 443	Festenr	Seksjonsnr
Tiltakshaver (navn og adresse) Block Watne Hvamstubben 14 2013 Skjetten	Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse Terrasseblokk m/ 65 leiligheter Lurudveien 30 og 32 2020 Skedsmokorset			

Spesifikasjon

BTA: m²	BRA(hoveddel): 6470 m²	BRA(tilleggsdel): 3630 m²	BRA: 10100 m²

Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato
1246/95 241/97	27.12.1995 20.04.97	Bygningsrådsvedtak for oppføring av terrasseblokk Endrede planer for 7 – 9 etasje.	Kontrollert etter reglene i PBL før 01.07.1997 Sluttkontroll / Dato 29.11.01

Merknader

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Block Watne v/Bjørn M. Smedsrud datert 29.11.01.
- Det bemerkes Bygningskontrollen har foretatt mange kontroller med henblikk på ferdigattest. De feil og mangler som har fremkommet skal i følge skriftlig dokumentasjon være rettet.

Byggesaksavdelingen - 16.01.02

Per Henrik Horneman
Overingeniør

Kopi til

Boligsameiet Vardeåsen Vest	V/Styre leder Per Schei	Lurudveien 30, 2020 Skedsmokorset
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Tore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

Kommune	Ferdigattest er gitt for			
SKEDSMO KOMMUNE Postboks 313 2001 LILLESTRØM	Saksnr 98/01458	Løpenr		
	Eiendom/byggested Lurudveien 32			
	Gnr 58	Bnr 443	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Knut Olsen Agathe, Grnndahlsgata 30, 0478 OSLO	Svein Erik Hollekim Lurudveien 32, 2020 SKEDSMOKORSET

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak –montering av ildsted	16.03.98.

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
montering av ildsted Dovre 2300 CB

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygn.-og kontrollavd.	11.05.98.	98/1458

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
31.08.89.	Freddy Johannessen

Merknader
Det ble utført kontroll på ildsted type Dovre 2300 CB, funnet i orden.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Lillestrøm	04.01. 2000	

Kopi til

Svein E. Hollekim	Lurudveien 32, 2020 SKEDSMOKORSET
Drift	
Feiervesenet	

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: Kontroll av pipe og ildsted. B.sak nr.: 99/312

Byggherre: Hans Jacob Guthus

Byggeadresse: Kirkeveien 32 G.nr.: 58 B.nr.: 443

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: .....

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 9/1 99 Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Gjelder Lecapipe og Jøtul 80. Harmoni.

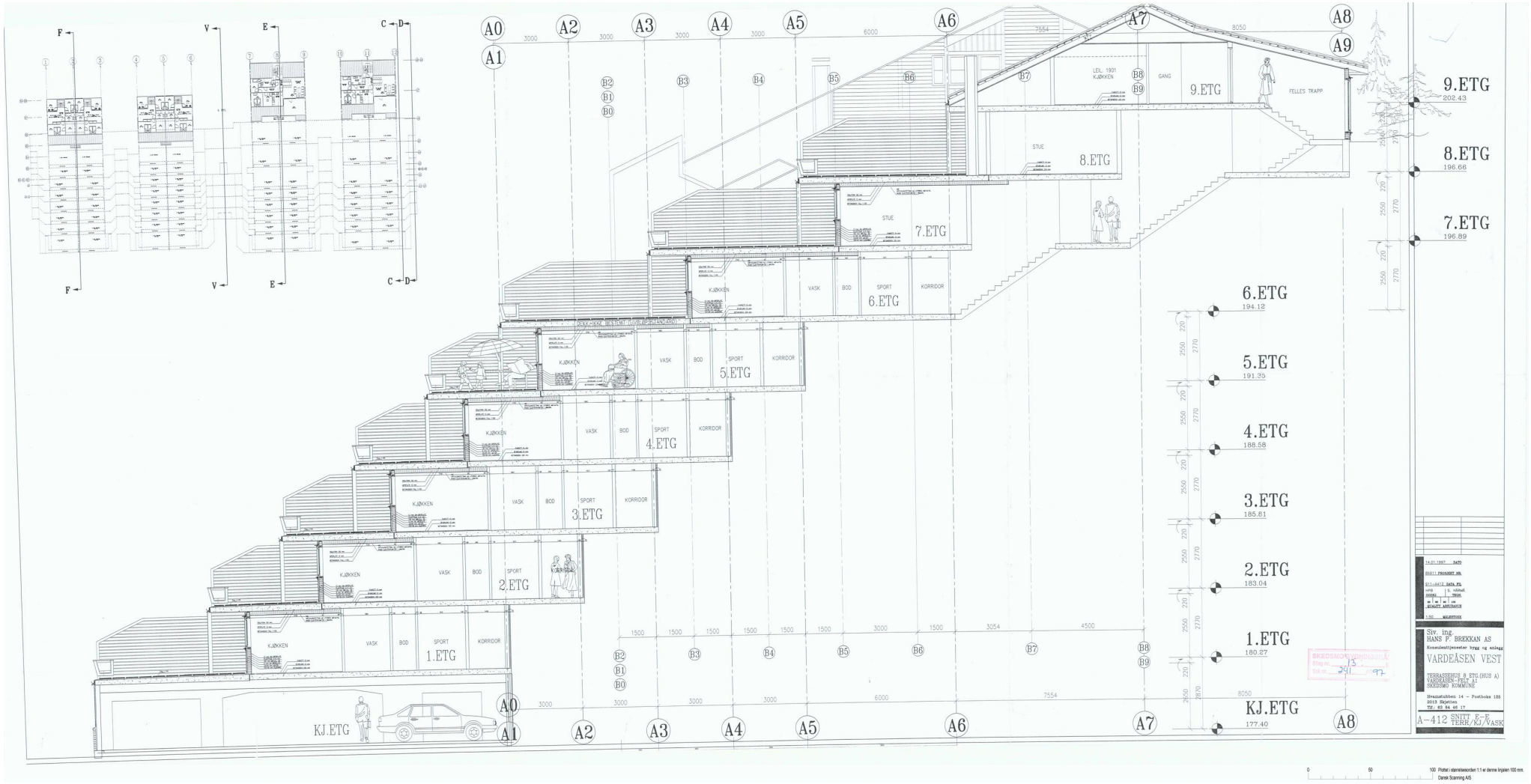
Skedsmo Bygningsråd, den .....

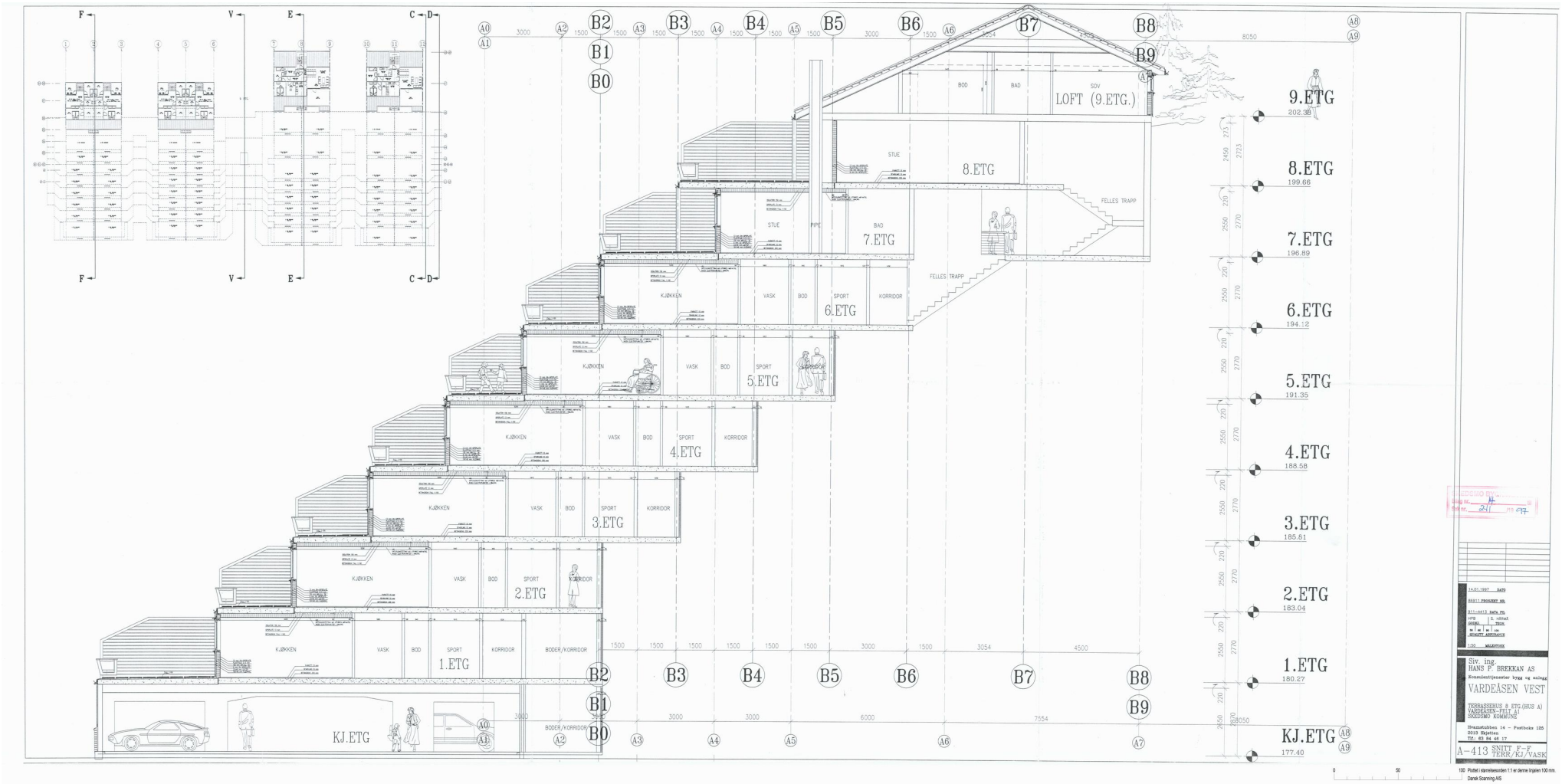
.....
Bygningssjef

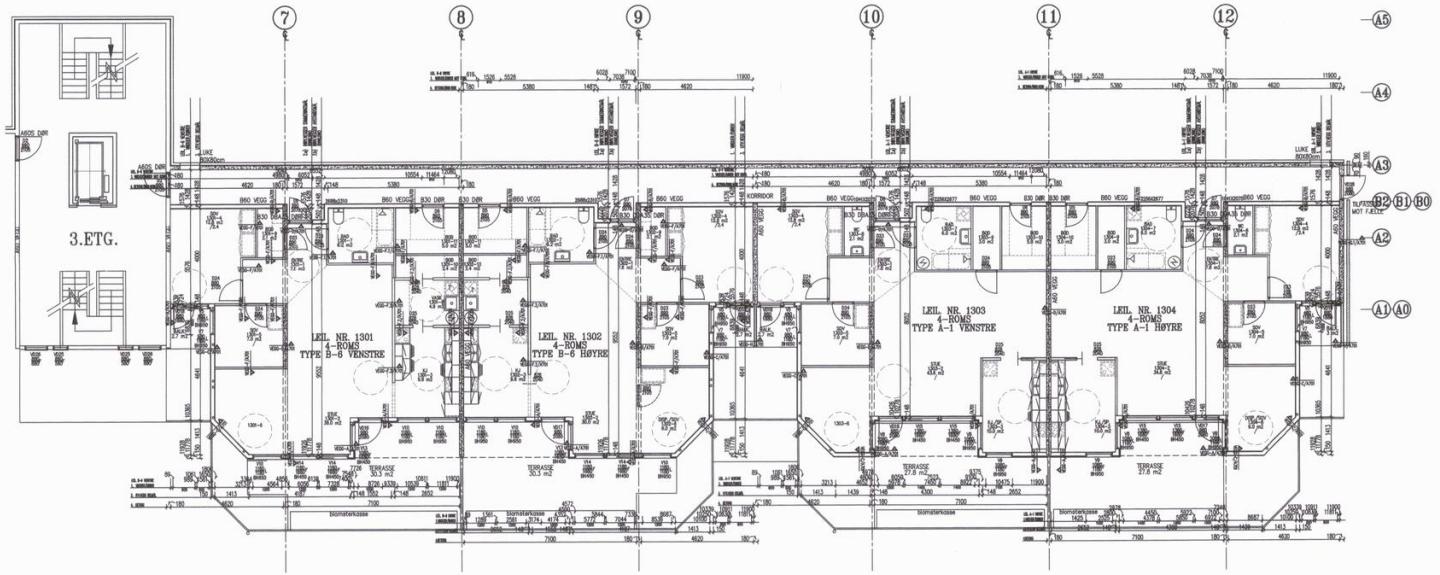
Freddy Johannessen
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Teknisk sektor: Jonas Liesgt. 18, Lillestrøm - Postadr.: Boks 313, 2001 Lillestrøm - Tlf. 63 89 01 00 - Telefax 63 89 04 90


9.ETG
202.43
8.ETG
196.66
7.ETG
196.89
6.ETG
194.12
5.ETG
191.35
4.ETG
188.58
3.ETG
185.81
2.ETG
183.04
1.ETG
180.27
KJ.ETG
177.40
LEIL. 1901
KJØKKEN
GANG
FELLES TRAPP
STUE
KJØKKEN
VASK
BOD
SPORT
KORRIDOR
Siv. ing.
HANS F. BREKKAN AS
VARDEÅSEN VEST
TERRASSEHUS 8 ETG.(HUS A)
VARDEÅSEN - FELT A1
SKEDSMO KOMMUNE
A-412 SNITT E-E
TERR/KJ/VASK


LOFT (9.ETG.)
9.ETG
202.36
8.ETG
199.66
7.ETG
196.89
6.ETG
194.12
5.ETG
191.35
4.ETG
188.58
3.ETG
185.81
2.ETG
183.04
1.ETG
180.27
KJ.ETG
177.40
KJ.ETG
1.ETG
2.ETG
3.ETG
4.ETG
5.ETG
6.ETG
7.ETG
8.ETG
KJØKKEN
VASK
BOD
SPORT
KORRIDOR
BODER/KORRIDOR
STUE
BAD
PIPE
FELLES TRAPP
B0
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
A0
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9
Siv. ing.
HANS F. BREKKAN AS
Konsulentt jenester bygg og anlegg
VARDEÅSEN VEST
TERRASSEHUS 8 ETG.(HUS A)
VARDEÅSEN-FELT A7
SKEDSMO KOMMUNE
Hvamstubben 14 – Postboks 125
2013 Skjetten
TLF.: 63 84 48 17
A-413 SNITT F-F
TERR/KJ/VASK
14.01.1997 DATO
9811 PROSJEKT NR.
A1-A4/1 DATA FIL
1:50 MÅLESTokk
Dansk Scanning A/S



Prim BRA: 768 m²
BRA: 1050 m² +
R.F

J	REV. 24.11.1999	ENDRET DØR
I	REV. 26.08.1997	ENDRINGER I LEIL. NR. 1301–1303–1304
H	REV. 09.06.1997	MÅL. BRUKERENDRINGER
G	REV. 04.04.1997	BRANNKRAV, VEGG BALK., TAKRENNER, RØMNINGSTR.
F	REV. 11.03.1997	ENDR. VINDU LITEN BALK., FLISER TR.ROM
E	REV. 04.03.1997	RM.NR.,KUNDEENDR. (LEIL.NR.2302,2303,2304)
D	REV. 12.11.1996	KJ.VASK,HEIS,DØRTYPER,ISOLASJ.,TEGL,VINDUSTØRRELSE
C	REV. 03.07.1996	ARBEIDSTEGNINGER
B	REV. 25.01.1996	KORRIDOR
A	REV. 26.10.1995	TYPE B PLANLØSNING (MED VASK,EKSTRA BOD)

16.09.1996 DATO

86911 PROSJEKT NR.

3.ETG. D1 DATA FIL

HPB GODKJ. | SH/WL TEGN.

QUALITY ASSURANCE

1:50 MÅLESTOKK

SIV. ING. HANS P. BREKKAN AS
KONSULENTTJENESTER BYGG OG ANLEGG

VARDEÅSEN VEST

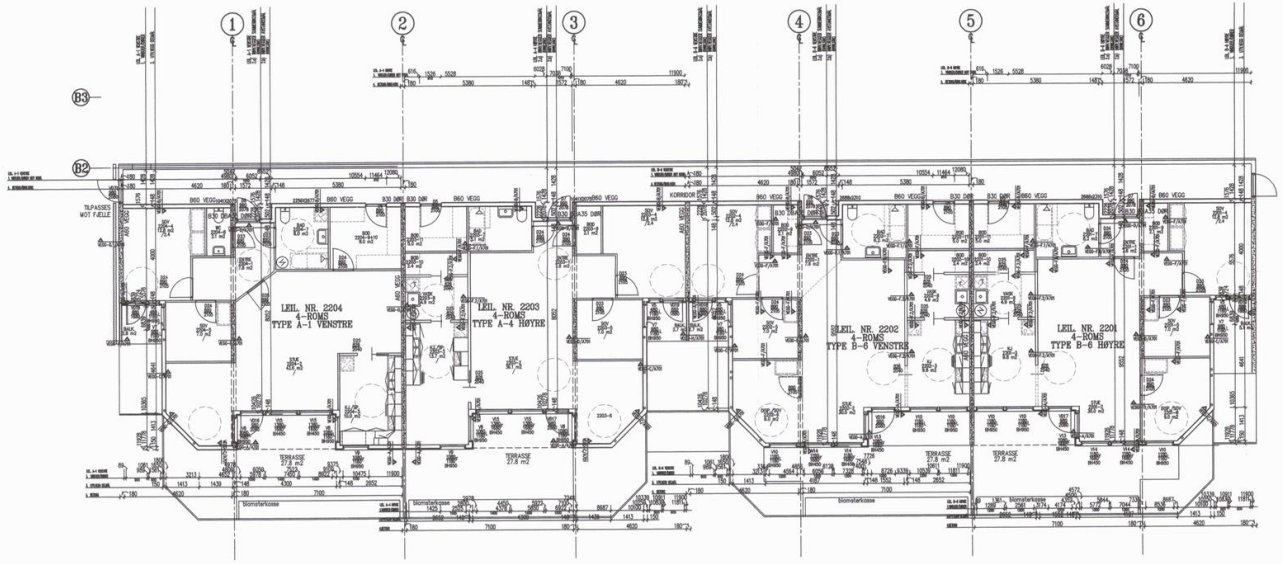
TERRASSEHUS 8 ETG. (HUS A)
VARDEÅSEN FELT A1
SKEDSMO KOMMUNE

HVAMSTUBBEN 14 – POSTBOKS 125
2013 SKJETTEN
TLF 63 84 46 17 – FAX 63 84 46 26

A–303J 3.ETG. DEL 1

REVIDERT TEGNING
Sak 97/1811 Sign. SIP
Dato 28.08.97 Sign. RM

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



I	REV. 24.11.1999	ENDRET DØR
H	REV. 09.06.1997	MÅL OG BRUKERENDRINGER
G	REV. 04.04.1997	BRANNKRAV, VEGG BALK.,TAKRENNER, RØMNINGSTR.
F	REV. 11.03.1997	ENDR. HEIS, VINDUER, BALK.
E	REV. 04.03.1997	KUNDEENDR.(LEIL.2203,2204), ROMNR.,BALK.VEGG
D	REV. 12.11.1996	KJ.,VASK,HEIS,DØRTYPER,ISOLASJ.,TEGL,VINDUSTØRRELSE
C	REV. 03.07.1996	ARBEIDSTEGNINGER
B	REV. 25.01.1996	KORRIDOR
A	REV. 26.10.1995	TYPE B PLANLØSNING(MED VASK, EKSTRA BOD)

10.08.95 DATO

86/11 PROSJEKT NR.

2.ETG.D2 DATA FIL

HPB GODKJ. | SIV.ING. TEGN.

50 | 50 | 50 | 100

KVALITY ASSURANCE

1:50 MÅLESTOKK

SIV. ING. HANS P. BREKKAN AS
KONSULENTTJENESTER BYGG OG ANLEGG

VARDEÅSEN VEST

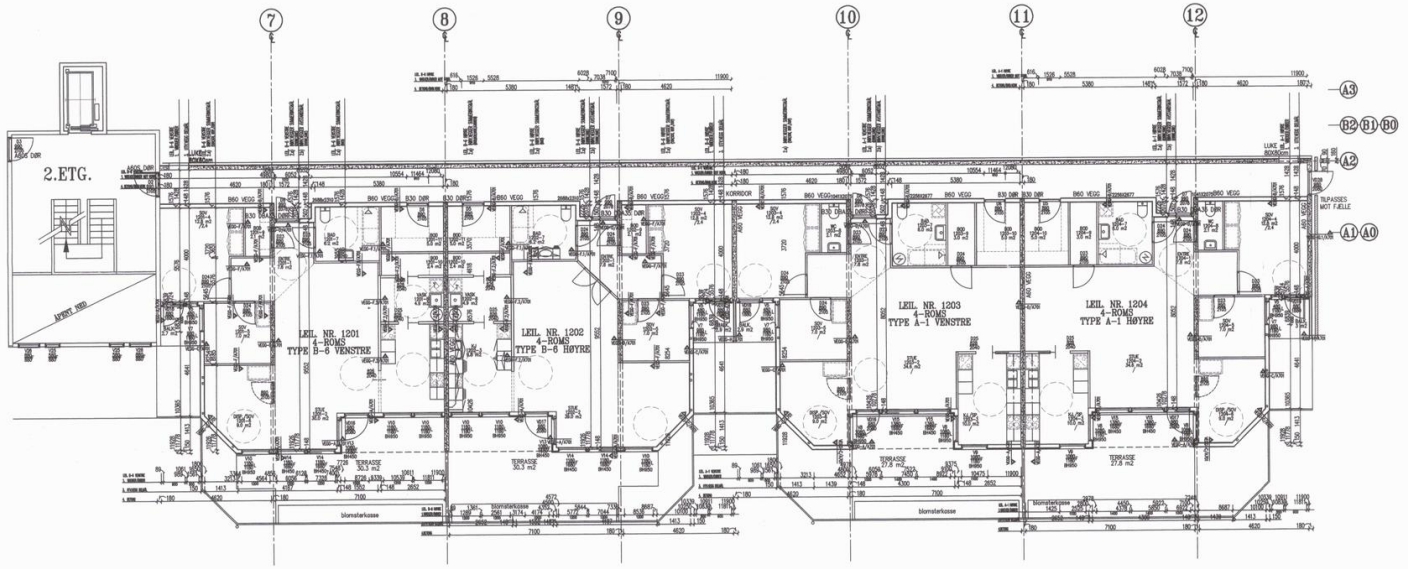
TERRASSEHUS 8 ETG. (HUS A)
VARDEÅSEN FELT A1
SKEDSMO KOMMUNE

HVAMSTUBBEN 14 – POSTBOKS 125
2013 SKJETTEN
TLF 63 84 46 17 – FAX 63 84 46 26

A-3021 2. ETG. DEL 2

REVIDERT TEGNING
Dat. 95 1246 Tillag nr. 48
Dato 28.09.00 Tillegn. 014

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



BRA: 101,0 m²
Bruk BRA 96,8 m²
R.F.

J	REV. 24.11.1999	ENDRET DØR
I	REV. 26.08.1997	ENDR. I LEIL. NR. 1202
H	REV. 09.06.1997	MÅL OG BRUKERENDRINGER
G	REV. 04.04.1997	BRANNKRAV, VEGG BALK., TAKRENNER, RØMNINGSTR.
F	REV. 11.03.1997	ENDR. HEIS, VINDUER, BALK.
E	REV. 04.03.1997	KUNDEENDR.(LEIL.2203,2204), RM.NR.,BALK.VEGG
D	REV. 12.11.1996	KJ.,VASK,HEIS,DØRTYPER,ISOLASJ.,TEGL,VINDUSTØRRELSE
C	REV. 03.07.1996	ARBEIDSTEGNINGER
B	REV. 25.01.1996	KORRIDOR
A	REV. 26.10.1995	TYPE B PLANLØSNING (MED VASK, EKSTRA BOD)

01.07.1996 DATO
86111 PROSJEKT NR.
2.ETG.D1 DATA FIL
HPS GODKJ. | SKIVL. TEGN.
QUALITY ASSURANCE
1:50 MÅLESTOKK

SIV. ING. HANS P. BREKKAN AS
KONSULENTTJENESTER BYGG OG ANLEGG

VARDEÅSEN VEST

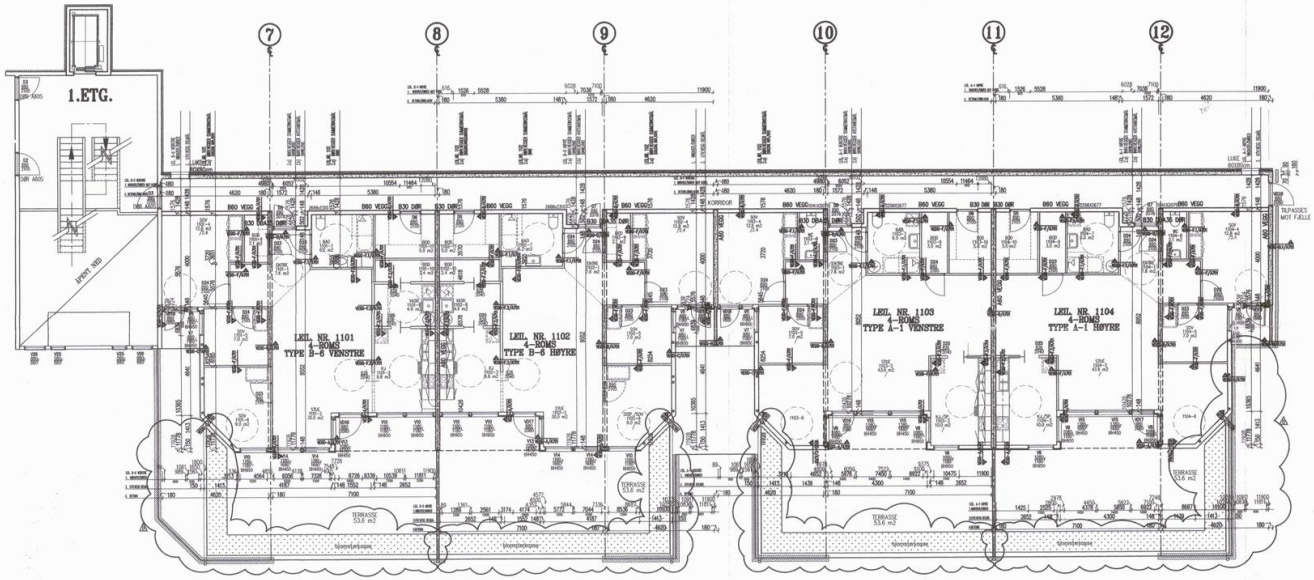
TERRASSEHUS 8 ETG. (HUS A)
VARDEÅSEN FELT A1
SKEDSMO KOMMUNE

HVAMSTUBBEN 14 – POSTBOKS 125
2013 SKJETTEN
TLF 63 84 46 17 – FAX 63 84 46 26

A–302J 2. ETG. DEL 1

REVIDERT TEGNING
Sak 95/10411 Bilag nr. 4A
Dato 27.03.96 Sign. OA

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



J	REV. 04.09.1997	BLOMSTERKASSER, TEGL, TAKRENNE
I	REV. 09.06.1997	MÅL OG BRUKERENDRINGER
H	REV. 04.04.1997	BRANNKRAV, VEGG BALK.,TAKRENNER, RØMMINGSTR.
G	REV. 10.03.1997	ENDRINGER HEIS, VINDU BALK.,ROMNR.,FLISER TR.ROM
F	REV. 12.11.1996	KJ.VASK,HEIS,DØRTYPER,ISOLASJ.,TEGL.,BL.KASSER
E	REV. 04.10.1996	MÅLSETTING AV HEIS,TRAPPEROM, BALKONG
D	REV. 27.08.1996	ENDR. AV WC TIL BOD I LEIL. NR.2103
C	REV. 03.07.1996	ARBEIDSTEGNINGER
B	REV. 25.01.1996	KORRIDOR
A	REV. 26.10.1995	TYPE B PLANLØSNING (MED VASK, EKSTRA BOD)

BPA: 115.5 m²
Pkt BRA 96.8 m²
N.T.

REVIDERT TEGNING
Sak 95/1246 Dlbg nr. 3 A
Date 28.08.97 Sign. OA

01.07.1995 DATO
8611 PROSJEKT NR.
1.ETG-01 DATA FIL
HPB | SH/WL
GODKJ. | TEGN.
QUALITY ASSURANCE
1:50 MÅLESTOKK

SIV. ING. HANS P. BREKKAN AS
KONSULENTTJENESTER BYGG OG ANLEGG

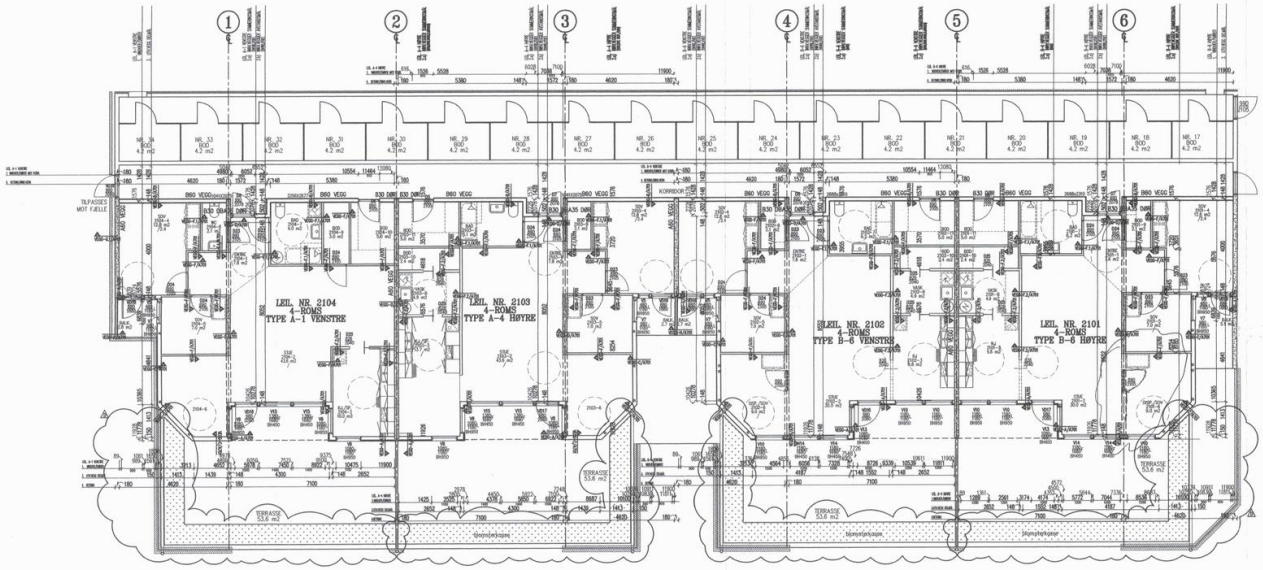
VARDEÅSEN VEST

TERRASSEHUS 8 ETG. (HUS A)
VARDEÅSEN FELT A1
SKEDSMO KOMMUNE

HVAMSTUBBEN 14 – POSTBOKS 125
2013 SKJETTEN
TLF 63 84 46 17 – FAX 63 84 46 26

A–301J 1. ETG.–DEL 1

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



UTGÅTT

	Ny rev	Mindre endring av takvegg i leilighet 2101
J	REV. 04.09.1997	BLOMSTERKASSER, TEGL, TAKRENNE
I	REV. 09.06.1997	MÅL OG BRUKERENDRINGER
H	REV. 04.04.1997	BRANNKRAV, VEGG BALK.,TAKRENNER, RØMNINGSTR.
G	REV. 10.03.1997	ENDRINGER HEIS,VINDU BALK.,ROMNR. FLISER TR.ROM
F	REV. 12.11.1996	KJ.,VASK,HEIS,DØRTYPER,ISOLASJ.,TEGL.,BLKASSER
E	REV. 04.10.1996	MÅLSETTING AV HEIS/TRAPPEROM, BALKONG
D	REV. 27.08.1996	ENDR. AV WC TIL BOD I LEIL. NR 2103
C	REV. 03.07.1996	ARBEIDSTEGNINGER
B	REV. 25.01.1996	KORRIDOR
A	REV. 26.10.1995	TYPE B PLANLØSNING (MED VASK, EKSTRA BOD)

REVIDERT TEGNING
Sak 95 1246 Bilag nr. 3 B
Dato 22.08.96 Sign. OK

01.07.1995 DATO
9511 PROSJEKT NR.
1.ETG.D2 DATA FIL
HPB SIV/WL
SIGNERT TEGN.
80 80 80 100
QUALITY ASSURANCE
1:100 MÅLESTOKK

SIV. ING. HANS P. BREKKAN AS
KONSULENTTJENESTER BYGG OG ANLEGG

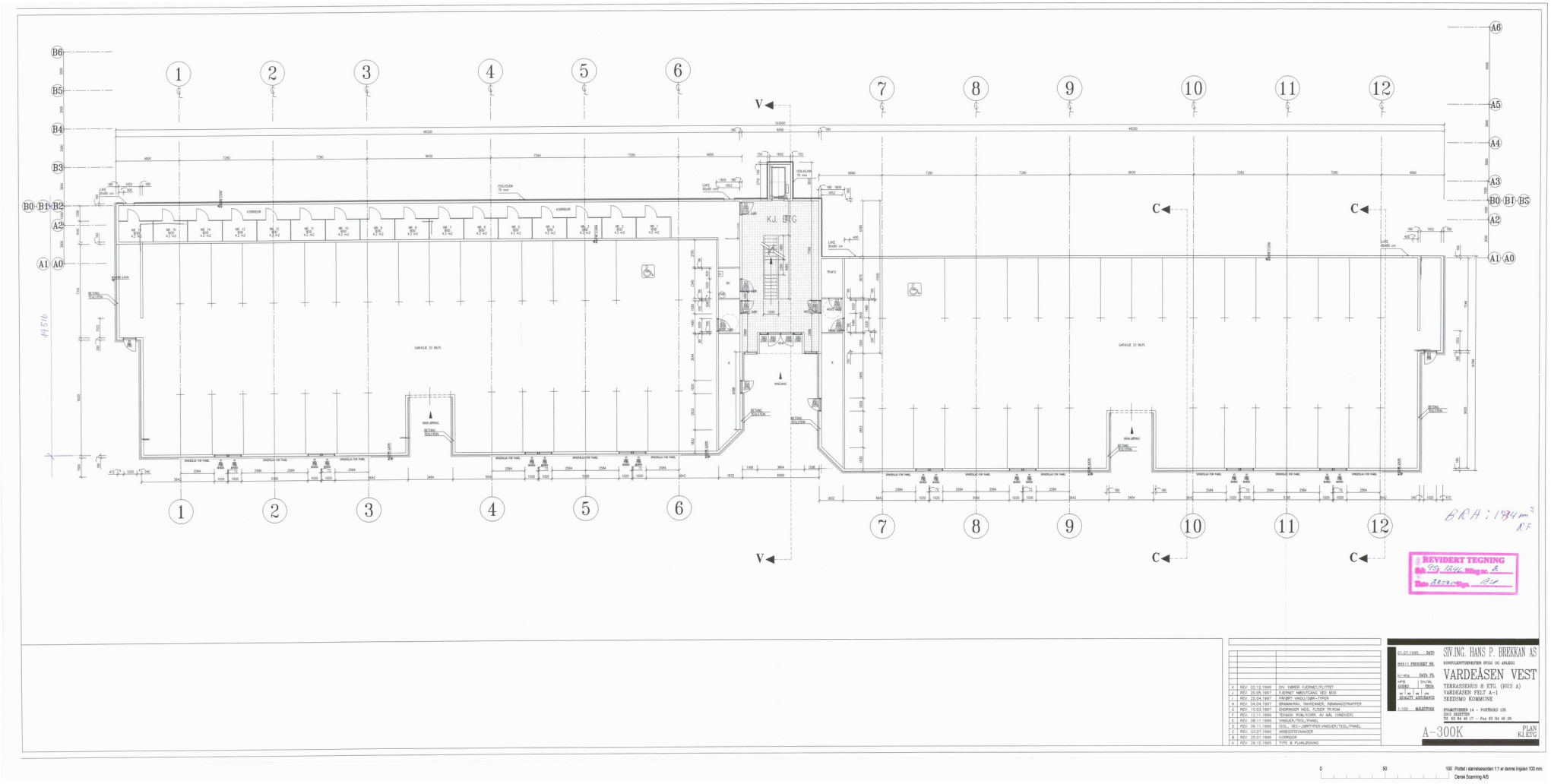
VARDEÅSEN VEST

TERRASSEHUS 8 ETG. (HUS A)
VARDEÅSEN FELT A1
SKEDSMO KOMMUNE

HVAMSTUBBEN 14 – POSTBOKS 125
2013 SKJETTEN
TLF 63 84 46 17 – FAX 63 84 46 26

A–301J 1. ETG.–DEL 2

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


KJ. ETG
GARAGE 33 BILPL
KORRIDOR
TRAFO
BRA : 1894 m²
REVIDERT TEGNING
Sak. 95 1844 Bilag nr. 2
Dato 22.02.96 Sign.
SIV.ING. HANS P. BREKKAN AS
VARDEÅSEN VEST
TERRASSEHUS B ETG. (HUS A)
VARDEÅSEN FELT A-1
SKEDSMO KOMMUNE
A-300K
PLAN KJ.ETG
Dansk Scanning A/S

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

Generert 09.02.26
Vår ref.: 814 / 6
Meglers ref.: 60-0055/26

Boligopplysninger

Seksjon	6	**Bolignr**	H0102
Boligselskap	814 Boligsameie Vardeåsen Vest	**Etasje**	1.etg
Adresse	Lurudveien 32, 2020 SKEDSMOKORSET	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Else Marie Soelberg, Odvar Soelberg	**Bygningstype**	Terrasseblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 09.02.26: kr 4 987,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	**2026-02**	**2026-03**	**2026-04**	**2026-05**	**2026-06**	**2026-07**
Digital TV/Bredbånd	538	538	538	538	538	538
Fellesutgifter	4 449	4 449	4 449	4 449	4 449	4 449
Total	4 987	4 987	4 987	4 987	4 987	4 987

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	814 Boligsameie Vardeåsen Vest (orgnr. 980492273)
Antall enheter	66
Styrets e-post	bvv3032@gmail.com
Styreleder	Øystein Hjell (90017859)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise 2106821)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	58/443
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 1 688,00
Formue	kr 60 406,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Egenerklæring vedr terrasser gjelder leil: 1501, 1602, 2302, 2501, 2502, 2503, ansvar for evnt skade. Egenerklæring vedrørende montert varmepumpe og ansvar for skader eller feil mottatt av leilighet nr. 1102, 2104, 2602, 2701. Sameiet har parkeringsplasser og garasjer. Ladning av el-biler er lagt tilrette med et fast separat anlegg i samarbeid med SEKO elektro.

Innkalling til ordinært årsmøte 07.05.2025 for 814 Boligsameie Vardeåsen Vest.

Møtested: Skedsmokorset Samfunnshus, Husebyveien 11, 2020 Skedsmokorset
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet. Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til nete sak.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, foretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsmelding 2024
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Godkjenning av innkallelse.
Styret foreslår Øystein Hjell som møteleder, Sofie Høgslund Rokseth som sekretær og Bjørn Borgen (2301) til å signere protokoll i tillegg til styreleder.

Alternativ 1
Styreleder Øystein Hjell velges til møteleder. Sofie Høgslund Rokseth velges til sekretær. Bjørn Borgen velges til å signere protokoll.

Sak 2: Styrets årsmelding 2024

Se vedlagte årsmelding for 2024

Styrets forslag
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4.455.657,- (mot budsjett 4.372.105,-)
Utgifter: 3.018.812,- (mot budsjett 3.689.813,-)

Resultat inkl. finansposter: 1.466.244,- (mot budsjett 682.292,-)

Vi fikk et resultat på over dobbelte av budsjettet, mer eksakt 783.952,-. Dette skyldes pessimistisk budsjettering opp mot de utfordringene vi hadde med drenering og opprydding etter "Hans". De utbedringene vi har utført har etter nøye vurderinger og evaluering resultert i gode og ikke minst rimligere løsninger. Et så stort overskudd går godt inn i vår plan med å øke sameiets egenkapital opp mot fremtidige utbedringer som vi vet kommer.

Styrets forslag
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret foreslår å følge tidligere avtale med styrehonorar for perioden med 1G. Gjeldende grunnbeløp er kr. 124.028,-

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 124.028,-

Sak 5: Personvalg

Vedlagt er valgkomiteens innstilling

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

- Øystein Hjell

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

- Tore Nilsen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)** :

- Anne-Beth Borgen

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

- Hanne Refsem

Boligsameie Vardeåsen Vest
STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Øystein Hjell	valgt for 1 år til 2025
Nestleder	Tore Nilsen	valgt for 1 år til 2025
Styremedlem	Erik Gabrielsen	valgt for 2 år til 2026
Styremedlem	Hilde Høgslund Rokset	valgt for 2 år til 2026
Styremedlem	Hilde Nyhaugen	valgt for 2 år til 2026

Varamedlemmer til styret:

	Anne Beth Borgen	valgt for 1 år til 2025

Valgkomite:

	Hanne Refsem	valgt for 1 år til 2025
	Rita Iren Bjørnset	valgt for 2 år til 2026
	Vivian Solberg	valgt for 2 år til 2026

Huskomite:

	Anne Beth Borgen	valgt for 1 år til 2025
	Bjørn Borgen	valgt for 1 år til 2025
	Kjersti Johnsrud	valgt for 2 år til 2026
	Helene Fagereng	valgt for 1 år til 2025

SELSKAPSINFORMASJON

Boligsameie Vardeåsen Vest ble stiftet 17.07.1998 og har organisasjonsnummer 980.492.273.

Sameiet består av 65 boligseksjoner.

Eiendommen har gnr. 58, bnr. 443 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader 1 juli (10%) og 1 januar (5%)
- Opprettet høyrentekonto for deler av egenkapitalen
- Revidert avtalen med Telia. Bedre avtale til lavere pris
- Oppdatering av Charge365- ladesystem for el-biler
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Revidering av vedlikeholdsplan

- Fulgt opp avtalene med Pelias, Kone og Winsor Door
- Utbedring av drenering på vestsiden av blokka etter hendelsen med «Hans»
- Brannvarslingssystem
    - Oppgradert varsling inn i leilighetene
    - Iverksatt årlig rapportering av brannberedskap i leilighetene
    - Oppdatert avtalen med Norsk Brannvernforening
    - Utskifting av brannvarslingsensorer
- Ferdigstilt skade ved stålbjelke i inngangspartiet
- Utbedring av dører for rømningsveier i 5.etasje
- Byttet låssystem for inngang i blokka
    - Patent på gammelt system var utgått
- Spyling av nedløpsrør og fjerning av mose på tak
- Utbedring av søyler i garasje med rust-skader

- Velferdstiltak
    - Vår-dugnad med prioritering foran blokka
    - Sen-sommerfest
    - Advents-samling med lystenning og sang

- Bomiljø – trafikkforhold
    - Fulgt opp varsling av utbygging av Lurudveien B21

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 22.04.2025.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Boligsameie Vardeåsen Vest
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 334 057	3 414 624	3 652 105	4 018 818
Annen driftsinntekt	2	121 600	66 296	720 000	46 000
Sum driftsinntekter		**4 455 657**	**3 480 920**	**4 372 105**	**4 064 818**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	135 345	127 195	134 338	141 392
Konsulenttjenester	4	164 630	139 150	145 475	166 960
Kontingenter	5	300	200	200	300
Rep og vedlikehold	6	688 096	941 050	1 433 000	1 265 997
Forsikringer		199 893	155 106	209 000	227 499
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	722 276	601 457	722 000	850 000
Energi og fyring	8	234 251	229 276	223 000	209 400
Kabel-TV og telefoni	9	421 074	405 759	451 000	420 000
Driftskostnader	10	385 847	383 575	289 300	401 999
Andre driftskostnader	11	67 101	64 323	82 500	81 000
Sum driftskostnader		**3 018 812**	**3 047 091**	**3 689 813**	**3 764 547**
Driftsresultat før finansposter		**1 436 844**	**433 829**	**682 292**	**300 271**
Finansielle poster					
Finansinntekt		29 400	133	0	0
Sum finansposter		**29 400**	**133**	**0**	**0**
Årsresultat		**1 466 244**	**433 961**	**682 292**	**300 271**
Overført til annen egenkapital	12	1 466 244	433 961	0	0
Sum disponering		**1 466 244**	**433 961**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Boligsameie Vardeåsen Vest
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		272 136	264 807
Kundefordringer		15 738	4 219
Sum fordringer		287 874	269 026
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 782 717	1 512 959
Sum omløpsmidler		**3 070 591**	**1 781 986**
SUM EIENDELER		**3 070 591**	**1 781 986**

Balanse 31.12.2024

Boligsameie Vardeåsen Vest
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 925 922	1 459 678
Sum egenkapital		**2 925 922**	**1 459 678**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 070	322 307
Annen kortsiktig gjeld	13	30 598	0
Sum kortsiktig gjeld		144 668	322 307
Sum gjeld		**144 668**	**322 307**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 070 591**	**1 781 986**

Boligsameie Vardeåsen Vest

Øystein Hjell
Styrets leder

Tore Nilsen
Styremedlem

Sofie Høgslund Rokseth
Styremedlem

Erik Gabrielsen
Styremedlem

Hilde Nyhaugen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	3 886 181	3 044 748	3 197 073	3 594 786
3606	Kabel TV/bredbånd	443 820	365 820	451 000	420 000
3610	Feieavgift	3 780	3 780	3 756	3 756
3633	Gass	276	276	276	276
Sum felleskostnader		**4 334 057**	**3 414 624**	**3 652 105**	**4 018 818**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	72 650	0		6 000
El bil/ladeanlegg	48 950	66 296	70 000	40 000
Sum andre driftsinntekter	**121 600**	**66 296**	**720 000**	**46 000**

Andre inntekter gjelder utfakturering av brannvarslere til seksjonseierne.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	118 620	111 477	118 620	124 028
Arbeidsgiveravgift	16 725	15 718	15 718	17 364
Sum lønnskostnader	**135 345**	**127 195**	**134 338**	**141 392**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 313	5 275	5 275	5 600
Forretningsførerhonorar	130 202	119 221	130 200	136 460
Teknisk bistand	0	3 725	0	0
HMS	26 133	10 929	10 000	24 900
Prosjektledelse	2 981	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**164 630**	**139 150**	**145 475**	**166 960**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	300	200	0	0
Andre kontingenter	0	0	200	300
Sum kontingenter	**300**	**200**	**200**	**300**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	306 074	23 245	100 000	99 999
Vedlikehold VVS	0	7 081	0	0
Vedlikehold elektro	8 491	676 662	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	24 938	18 330	800 000	30 000
Vedlikehold heis	55 332	102 293	42 000	39 999
Vedlikehold garasjer	17 732	23 758	400 000	20 000
Vedlikehold ventilasjon	33 483	32 343	25 000	39 999
Vedlikehold brannsikring	28 989	55 463	61 000	30 000
Dugnadskostnader	8 301	1 875	5 000	6 000
Større vedlikehold/påkostninger	204 757	0	0	1 000 000
Sum vedlikeholdskostnader	**688 096**	**941 050**	**1 433 000**	**1 265 997**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	722 276	601 457	722 000	850 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**722 276**	**601 457**	**722 000**	**850 000**

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	234 251	229 276	223 000	209 400
Sum energi og fyring	**234 251**	**229 276**	**223 000**	**209 400**

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	420 196	405 759	451 000	420 000
Telefon	878	0	0	0
Sum kabel-TV og telefoni	**421 074**	**405 759**	**451 000**	**420 000**

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	52 730	27 733	30 500	51 399
Renholdstjenester	198 485	237 178	130 800	209 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	100 454	86 123	92 000	105 600
Gressklipping	34 177	32 542	36 000	36 000
Sum driftskostnader	**385 847**	**383 575**	**289 300**	**401 999**

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	29 538	28 630	34 500	31 500
Søppeltømming/container	0	0	6 000	6 000
Lyspærer, sikringer etc	0	1 732	2 000	2 000
Inventar	456	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	1 503	4 885	1 500	2 000
Annet driftsmateriale	1 101	0	0	2 000
Kontorrekvisita	0	0	1 500	1 500
Kostnader tillitsvalgte	3 101	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	11 470	20 100	18 000	18 000
Velferdskostnader	16 933	5 144	15 000	15 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	832	1 000	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**67 101**	**64 323**	**82 500**	**81 000**

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 459 678	1 025 717
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 466 244	433 961
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 925 922	1 459 678
Annen egenkapital 31.12	2 925 922	1 459 678
Sum egenkapital 31.12	**2 925 922**	**1 459 678**

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Andre påløpte kostnader	25 620	0
Uopptjent inntekt	4 978	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**30 598**	**0**

Note 14 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**1 459 678**	**1 025 717**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 466 244	433 961
B. Årets endring i arbeidskapital	1 466 244	433 961
C. Arbeidskapital 31.12	**2 925 922**	**1 459 678**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 070 591	1 781 986
- Kortsiktig gjeld	144 668	322 307
= Arbeidskapital 31.12	**2 925 922**	**1 459 678**

814 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato
Hjell, Øystein	**2025-02-21**

Identifikasjon

bankID Hjell, Øystein

Navn	Dato
Nilsen, Tore	**2025-02-21**

Identifikasjon

bankID Nilsen, Tore

Navn	Dato
Nyhaugen, Hilde	**2025-02-22**

Identifikasjon

bankID Nyhaugen, Hilde

Navn	Dato
Rokseth, Sofie Høgslund	**2025-02-21**

Identifikasjon

bankID Rokseth, Sofie Høgslund

Navn	Dato
Gabrielsen, Erik	**2025-02-21**

Identifikasjon

bankID Gabrielsen, Erik

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

Til årsmøtet i Boligsameie Vardeåsen Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameie Vardeåsen Vest som viser et overskudd på NOK 1 466 244. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
27.02.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 27. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
27.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

27.02.2025 21:35:59

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Da er valgkomiteen ferdig med sitt arbeide og her er innstillingen.

2025

Styret

Øystein Hjell (1104) – styreleder velges for 2 år. Gjenvalg

Tore Nilsen (1404) - styremedlem 2 år. Gjenvalg

Sofie Høgslund Rokseth (1902) styremedlem. Ikke på valg

Erik Gabrielsen (2302) styremedlem. Ikke på valg

Hilde Nyhagen (2804) styremedlem. Ikke på valg

Varamedlem styret

Anne-Beth Borgen (2301) – varamedlem velges for 1 år. Gjenvalg.

Valgkomite

Hanne Refsem (1801) – velges for 2 år. Gjenvalg

Rita Iren Bjørnset 1702 – Ikke på valg

Vivian Solberg 2401 – Ikke på valg

Huskomiteen

Anne Beth Borgen 2301 - velges for 1 år. Gjenvalg

Bjørn Borgen 2301 - velges for 1 år. Gjenvalg

Kjersti Johnsrud 2504 – Ikke på valg

Helene Fagereng -2403 - velges for 1 år. Gjenvalg

Vennlig hilsen

for Valgkomiteen

Hanne Refsem

814 Boligsameie Vardeåsen Vest

Protokoll for ordinært årsmøte 07.05.2025

29 av 66 mulige stemmegivere var representert.
29 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Godkjenning av innkallelse.
Styret foreslår Øystein Hjell som møteleder, Sofie Høgslund Rokseth som sekretær og Bjørn Borgen (2301) til å signere protokoll i tillegg til styreleder.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Styreleder Øystein Hjell velges til møteleder. Sofie Høgslund Rokseth velges til sekretær. Bjørn Borgen velges til å signere protokoll.

Sak 2: Styrets årsmelding 2024

Se vedlagte årsmelding for 2024

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4.455.657,- (mot budsjett 4.372.105,-)
Utgifter: 3.018.812,- (mot budsjett 3.689.813,-)

Resultat inkl. finansposter: 1.466.244,- (mot budsjett 682.292,-)

Vi fikk et resultat på over dobbelte av budsjettet, mer eksakt 783.952,-. Dette skyldes

pessimistisk budsjettering opp mot de utfordringene vi hadde med drenering og opprydding etter "Hans". De utbedringene vi har utført har etter nøye vurderinger og evaluering resultert i gode og ikke minst rimligere løsninger. Et så stort overskudd går godt inn i vår plan med å øke sameiets egenkapital opp mot fremtidige utbedringer som vi vet kommer.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styret foreslår å følge tidligere avtale med styrehonorar for perioden med 1G. Gjeldende grunnbeløp er kr. 124.028,-

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 124.028,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Vedlagt er valgkomiteens innstilling

Styreleder (2 år)

Øystein Hjell enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Tore Nilsen enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Anne-Beth Borgen enstemmig valgt

Valgkomite (2 år)

Hanne Refsem enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 07.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Hjell, Øystein	**2025-05-09**	**Borgen, Bjørn**	**2025-05-09**

Identifikasjon

bankID Hjell, Øystein

Identifikasjon

bankID Borgen, Bjørn

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

VEDTEKTER

BOLIGSAMEIET VARDEÅSEN VEST

Vedtekter ordinært årsmøte 23. april 2024 erstatter vedtekter ordinært årsmøte 27. april 2022

Foretaksnummer 980 492 273

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1.1 Navn
Sameiets navn er Boligsameiet Vardeåsen Vest. Sameiet består av 65 seksjoner i eiendommen gnr. 58, bnr. 443 i Skedsmo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 14.07.1998.

§ 1.2 Formål
Formål med sameiet er å:
1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse for sameiet, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2.1 Fysisk råderett
Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen inklusive terrassen, og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealet kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig ulempe eller hinder for de øvrige seksjoner.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

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

§ 2.2 Rettslig råderett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer en to seksjoner i sameiet.

VEDTEKTER

BOLIGSAMEIET VARDEÅSEN VEST

Vedtekter ordinært årsmøte 23. april 2024 erstatter vedtekter ordinært årsmøte 27. april 2022

§ 2.3 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av årsmøtet eller styret for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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

§ 2.4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger 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 ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 2.5 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede
Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier som har handicap-plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren som krever bytte allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-parkeringsplass skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon, som normalt vil være kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC parkeringsplasser.

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

§ 2.6 Ladepunkt for el-bil o.l.
Sameiet er ansvarlig for infrastrukturen for lading av el-bil o l. Den enkelte seksjonseier dekker kostnadene for tilkobling av sitt ladepunkt og strøm. Det er ikke anledning til å lade biler i vanlige stikkontakter.

VEDTEKTER

BOLIGSAMEIET VARDEÅSEN VEST

Vedtekter ordinært årsmøte 23. april 2024 erstatter vedtekter ordinært årsmøte 27. april 2022

3 KAP. ÅRSMØTET

§ 3.1 Ordinært årsmøte - mandat og innkalling Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, til ordinært årsmøte med et varsel på minst åtte og høyst tyve dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder innkomne forslag som skal behandles på møtet. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og revidert regnskap.

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

§ 3.2 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære årsmøtet innkalles med en frist på tre dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet i innkallingen for at disse skal kunne behandles.

Alle seksjonseiere med ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. I årsmøtet har hver seksjon stemmerett med en stemme. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Ingen seksjonseier kan representere mer enn en seksjonseier ved fullmakt.

§ 3.3 Honorar til Styret

Styret godtgjøres er samlet på 1G og fordeles etter fordelingsnøkkel styret blir enige om.

VEDTEKTER

BOLIGSAMEIET VARDEÅSEN VEST

Vedtekter ordinært årsmøte 23. april 2024 erstatter vedtekter ordinært årsmøte 27. april 2022

§ 3.4 Oppgaver og arbeidsform
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Budsjett
4. Godtgjørelse til styret og revisor
5. Valg
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre seksjonseierne velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokoll underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 3.5 Stemmeregler - ugildhet
Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- **Ombygging**, påbygg eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
- **Omgjøring** av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- **Salg, kjøp, utleie eller leie** av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
- **Samtykke** til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- **Samtykke** til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20 annet ledd annet punktum
- **Tiltak** som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- **Endring** av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig i dette.

§ 3.6 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på

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

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

§ 3.7 Inhabilitet
Ingen kan delta på en avstemning om
a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller nærstående ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens § 38 og 38 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

KAP. 4 STYRET

§ 4.1 Styret - sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret skal bestå av tre – fem medlemmer med minst ett varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder. Årsmøtet velger styreleder særskilt. Styret velger selv nestleder og sekretær blant styremedlemmene.

Styremedlemmer skal ha bostedsadresse i Lurudveien 30/32. Ett av medlemmene skal være leder. Årsmøtet velger styreleder særskilt og kan velges eksternt f.eks. en advokat.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges. Dersom styremedlem flytter og derved trer ut av styret, skal varamann tre inn som fullverdig styremedlem. Dersom styreleder og/eller flere styremedlemmer flytter og derved trer ut av styret, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte, hvor det velges nye personer inn i styret for resten av den aktuelle perioden.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

§ 4.2 Styrets virksomhet
Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

VEDTEKTER

BOLIGSAMEIET VARDEÅSEN VEST

Vedtekter ordinært årsmøte 23. april 2024 erstatter vedtekter ordinært årsmøte 27. april 2022

Styret skal stå for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen og sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.
I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4.3 Stemmeregler - ugildhet
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

§ 4.4 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandling aller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtreden personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4.5 Revisor
Sameiets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av årsmøtet og tjenestegjøre inntil ny revisor blir valgt.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikt for sin bruksenhet. Bruksenheten grenser mot fellesarealer og mot bruksenheter i andre seksjoner hvor grensen går i veggen og etasjeskillere. Innvendige flater i vegger, gulv og himling hører til bruksenheten.

Ledninger, utstyr og innretninger for vann, kloakk, ventilasjon og elektrisitet inne i bruksenheten hører med til bruksenheten. For vann og kloakk går grensen i stamledningsnettet. For elektrisitet går grensen i sikringsskapet. Vedlikeholdsplikten omfatter også utskiftninger.

Innvendig bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte seksjonseiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold for vedkommende regning, som er nødvendig, for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper.

VEDTEKTER

BOLIGSAMEIET VARDEÅSEN VEST

Vedtekter ordinært årsmøte 23. april 2024 erstatter vedtekter ordinært årsmøte 27. april 2022

§ 5.1.1
Seksjonseier plikter å holde avløpet fra sin terrasse åpent og rent.

Skader på membran med påfølgende følgeskader på egen og/eller nabos leilighet som skyldes seksjonseiers bygningsmessige endringer eller påførte skader, er seksjonseiers ansvar.

Bygningsmessige endringer på terrassen og endringer på fasade er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning av styret.

Dersom styret tidligere har gitt særskilt godkjenning til bygningsmessige endringer, skal seksjonseier ha avgitt egenerklæring på overtakelse av alt økonomisk ansvar i tilfelle vannskader og derav følgeskader. Egenerklæringen skal følge leiligheten ved salg. Egenerklæringen kan ikke tinglyses. Forretningsfører er behjelpelig med at egenerklæringer blir overført til ny eier ved salg, som heftelse på leiligheten. Ny eier overtar derved alt ansvar tilknyttet egenerklæringen.

§ 5.1.2
Seksjonseier som benytter ovenfor liggende blomsterkasse for feste av sin markise, har det hele og fulle ansvar for skade på så vel markise som for skade markisen kan ha påført blomsterkassen.

§ 5.1.3
Varmepumpe er ikke tillatt montert.

§ 5.1.4 Utleie utlån
Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

§ 5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet har vedlikeholdsplikt for bygningsmassen, inklusive blomsterkassen, som er en del av bygningsmassen, samt fellesarealer, så langt den enkelte seksjonseier ikke har vedlikeholdsplikten i henhold til § 5.1.

§ 5.2.1
Sameiet plikter å vurdere fortløpende utskifting av membran etter hvert som behov for dette oppstår. Vannskade som skyldes normal slitasje på membran eller har opprinnelig byggeteknisk årsak, skal dekkes av sameiet.
Ved enhver vannskade fra terrasse som rammer tredjeperson, skal sameiet umiddelbart sørge for at skaden blir utbedret. Det økonomiske ansvaret må avklares i etterkant, slik at ansvaret for kostnadene legges der det hører hjemme. Dette for at tredjeperson ikke skal lide i påvente av en ansvarsavklaring.

VEDTEKTER

BOLIGSAMEIET VARDEÅSEN VEST

Vedtekter ordinært årsmøte 23. april 2024 erstatter vedtekter ordinært årsmøte 27. april 2022

§ 5.3 Husordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler.

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

§ 5.5 Fravikelse
Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13, jfr., eierseksjonslovens § 38.

§ 5.6 Eierseksjonsloven
Eierseksjonsloven av 16.6.2017 nr.65 kommer til anvendelse såfremt intet annet er fastsatt i disse vedtekten.

-oo00oo-

Boligsameie Vardeåsen Vest Ordensregler

Ordensregler 27. april. 2022 erstatter ordensregler 17. aug. 2021

Alminnelige ordensregler:
Sameier bør påse at ro og orden overholdes.
Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 bør det være ro i leiligheten slik at andre sameiere ikke sjeneres. Banking snekring, boring og andre støyende aktiviteter bør kun forekomme til tider der det ikke er til sjenanse for andre sameiere. Dette er ikke tillatt mellom kl. 22.00 og kl. 08.00 på hverdager, etter kl. 17.00 på lørdager og på søn- og helligdager.

Balkonger og terrasser:
Avfyring av fyrverkeri er strengt forbudt.
Grilling er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Gass må oppbevares i henhold til brannforskriftene.
Markiser og solavskjerming skal ha bestemte farger og mønstre, sameiets styre har mer informasjon.
Det er ikke anledning til å montere parabolantenner slik at de bryter fasaden, dvs antenner må ikke plasseres slik at de er synlige fra vei eller parkeringsplass.
Takrenner i overkant av terrassen må rengjøres hvert år. Leilighetene i 1.etasje må også rense takrennene i forkant av egen blomsterkasse.
I vinterperioden bør ikke snø måkes fra terrasse og ut på de små skråtakene, både av hensyn til belastning og kapasitet på takrenner.
Sameier har ansvar for beising på egen terrasse av de flater som vender inn mot terrassen. Beising av fronten på blomsterkassene er sameiets ansvar.

Porttelefon, inngangsdører og vestibyle:
Ved anrop på porttelefon skal vedkommende være identifisert før de slippes inn. Ved tvilstilfeller må man gå ned for å lukke opp. Vær nøye med hvem som slippes inn! Dørene til hovedinngang, rømningsveier, søppel- og tavlerom skal alltid være låst før man forlater dem.
Vestibylen skal være i en slik orden at sameiere og besøkende opplever et ryddig og trivelig miljø. Sykkelparkering tillates ikke i vestibylen. Sykler skal parkeres i bod eller på tildelte plasser i garasjen.

Garasjer og uteparkering:
Sameiere skal parkere på tildelte plasser i garasjene. Garasjeplassen skal kun benyttes til parkering av kjøretøy med relaterte enheter som hjul, takgrind, skibokser etc. Alt annet er ikke tillatt å oppbevare i garasjen. Garasjeplassen skal holdes ryddig og ren av hensyn til øvrige sameiere og brannsikkerheten.
Det er forbudt å lade el-biler i felleskontakter.

Boligsameie Vardeåsen Vest Ordensregler

Ordensregler 27. april. 2022 erstatter ordensregler 17. aug. 2021

Man skal forsikre seg om at garasjeporten lukkes etter bruk, slik at uvedkommende ikke kommer inn i garasjen.
Det skal ikke hensettes ting på tomten som f.eks. defekte kjøretøy, hengere, campingvogner, bobiler, emballasje etc.
Hengere, campingvogner og bobiler kan stå parkert i inntil 2 dager for av- og pålessing i perioden 1. april til 30. september. Utover dette skal ikke disse kjøretøyene parkeres på sameiets felles parkeringsplass.
Årsmøtet gir styret fullmakt til å bestille borttauing etter en advarsel med frist på 2 dager.
Det skal ikke parkeres foran hovedinngang – kun for av- og pålessing.

Bruk av søppelrom:
Alt avfall skal pakkes forsvarlig for å unngå sjenerende lukt. Avfall skal kastes i containere som står inne i søppelrommene.
Store kolli som møbler, tepper etc. må ikke legges i containerne, dette må fjernes på annen forsvarlig måte.
Glass- og metallemballasje skal ikke kastes i containerne, men i egne containere i nærområdet bl.a. ved Skedsmosenteret.
Papp- og papiravfall skal kastes i egen container ute. Pappesker skal brettes sammen og flatklemmes.

Vann:
Vannkraner må aldri stå åpne når rom forlates.
Det må bare brukes toalettpapir i toalettene. Bleier, sanitetsbind etc. kastes i søppelet.
Hovedkran for vann til leiligheten skal stenges ved lengre fravær.

Husdyr:
Det er tillatt å holde hund og katt. Det forutsettes at de øvrige sameiere ikke sjeneres og tilfredsstillende hygiene/renhold må ivaretas. Ekskrementer mm. skal fjernes.

Vaktmesters oppgaver:
Vaktmester har egen postkasse i vestibylen hvor beskjeder kan legges (vaktmester har egen arbeidsinstruks). Vaktmester skal bla. skifte lyspærer i heis, garasjene og fellesarealer.
Tømme askebeger ute, rengjøre rist ved ytterdør, plukke søppel i kjørefeltet i garasjene.

Andre forhold: Spørsmål om forhold som vedrører sameiet rettes til styret.

enova

Energiattest



Adresse	
Lurudveien 32, 2020 SKEDSMOKORSET	
Dato for energimerking **11.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258328**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **19332705**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **443**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1998**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Betong**
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 **137,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **150,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 303 kWh**



Lurudveien 32, 2020 SKEDSMOKORSET

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Lurudveien 32, 2020 SKEDSMOKORSET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

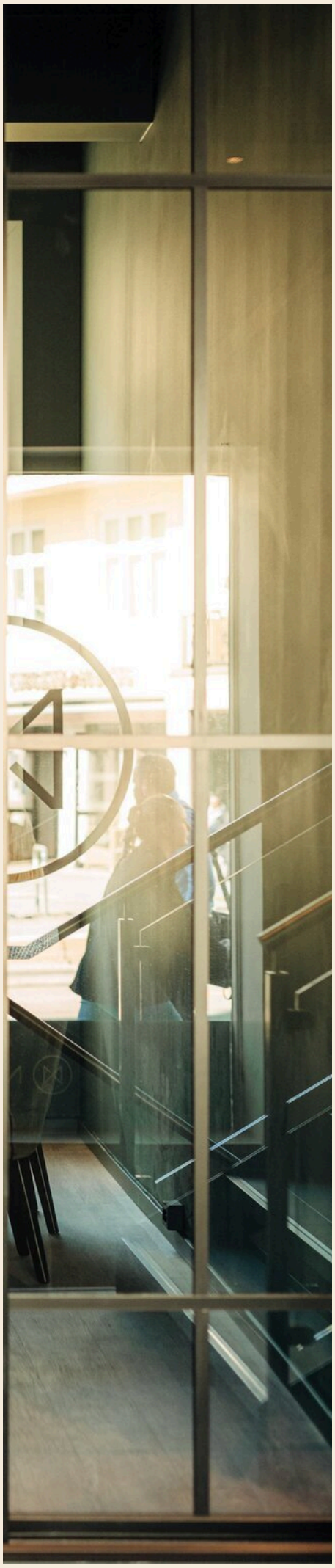
Velkommen til

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0055/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lurudveien 32 2020 SKEDSMOKORSET
Matrikkel: Gnr 58, bnr 443, snr 6 (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:

Glenn Skillebæk

Eiendomsmegler
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
g.skillebek@nordvikbolig.no
982 04 221