



aktiv.

Lurudveien 26E, 2020 SKEDSMOKORSET

Stor endeleilighet med vestvendt balkong, godt med lysinnslipp, 3 soverom, heis og garasjeplass.



Eiendomsmegler / Partner MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 584 496,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 794 292,-
Felleskostn.: Kr 13 334,-
Selger: Karsten Ruud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 84/89 kvm
Tomtstr.: 6715.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 411
Andelsnr.: 221
Oppdragsnr.: 1204260005

Stor endeleilighet med vestvendt balkong, godt med lysinnslipp, 3 soverom og heis/garasje.

Velkommen til en attraktiv 4-roms leilighet med god planløsning på Vardeåsen, Skedsmokorset. Dette familievennlige området tilbyr nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, samt gode kollektivforbindelser til Oslo. Med kort vei til naturskjønne turområder, er dette et ideelt sted for både etablerere og godt voksne.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 89 m². Bygget i 1995, den har en stue med åpen kjøkkenløsning, tre gode soverom, romslig bad og bod.

Balkongen er vestvendt og nylig oppgradert med membran og fliser. Leiligheten har naturlig ventilasjon og boligventilasjon mellom kjøkken og bad, og er oppvarmet med elektriske panelovner, varmekabler på bad, flott peisovn i stuen og varmepumpe som også har kjøling til varme sommerdager.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	62
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 89 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 84 kvm Gang, bad, bod, stue/kjøkken og 3 soverom

BRA-e: 5 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge.

<https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

Målt takhøyde fra 2.19m - 2.4m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er

tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt.

Det gjøres oppmerksom på at utv. bod er plassert i fellesarealer i rom under terreng.

Det er ikke kontrollert om boder tilhører leiligheten.

Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/ antall boder boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6715.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har flott opparbeidet fellesareal, med interne gangveier og store grøntarealer med plen og beplantning.

Beliggenhet

Lurudveien 26E ligger i det attraktive nabolaget Vardeåsen/Vardefoten i Lillestrøm kommune, et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin barnevennlighet, med skoler og barnehager i umiddelbar nærhet.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med busslinjene 360 og 365 fra Lurudveien, kun 7 minutters gange unna. Leirsund stasjon, som betjenes av linje R13, ligger 8 minutter unna med bil, mens Oslo Gardermoen kan nås på 21 minutter. Oslo sentrum er også lett tilgjengelig, med en kjøretur på 24 minutter.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Vardeåsen skole (1-4 kl.) som ligger bare 5 minutters gange unna, og Åsenhagen skole (1-7 kl.) som er 14 minutter unna med bil. Videregående skoler som Lillestrøm og Skedsmo ligger henholdsvis 14 og 15 minutter unna.

Nabolaget tilbyr også gode servicemuligheter med dagligvarebutikker som Meny Skedsmo Senter kun 5 minutter unna med bil. For de som ønsker å holde seg aktive, er Vardeåsen Nærmiljøsententer og Fresh Fitness Skedsmokorset lett tilgjengelig.

Området er også ideelt for de som setter pris på naturen, med nærhet til skog og mark som gir gode turmuligheter. Dette gjør Vardeåsen/Vardefoten til et svært attraktivt sted å bo for de som ønsker en kombinasjon av byliv og naturopplevelser.

Adkomst

For å komme til eiendommen Lurudveien 26E, kan man benytte offentlig transport.

Det er busslinjer 360 og 365 som stopper ved Lurudveien, som ligger 0.6 km unna eiendommen og tar omtrent 7 minutter å gå fra bussholdeplassen.

Leirsund stasjon, som betjenes av linje R13, ligger 4.1 km unna og tar omtrent 8 minutter med bil.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Vardeåsen barnehage - 5 min gange

Åsenhagen barnehage - 12 min gange

Romerike barnehage Varden - 15 min gange

Skoler

Vardeåsen skole (1-4 kl.) - 5 min gange

Åsenhagen skole (1-7 kl.) - 14 min gange

Brånås skole (1-7 kl.) - 6 min kjøring

Tæruddalen skole (8-10 kl.) - 6 min kjøring

Lillestrøm videregående skole (Videregående) - 14 min kjøring

Sport og trening

Vardeåsen Nærmiljøsender - 5 min gange

Ballspill

0.5 km

Vardeåsen lekeplass - 6 min gange

Fresh Fitness Skedsmokorset - 11 min gange

Avancia Sport Center Skedsmokorset - 15 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1995. Borettslaget gjennomgikk en rehabilitering i perioden 2024–2025.

Informasjon om byggegrunn og fundamenter er ikke inkludert i tilstandsrapporten, da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

Grunnmuren er ikke vurdert, ettersom den inngår i borettslagets felles bygningsmasse.

Dreneringen er ikke vurdert, da den er en del av borettslagets felles ansvarsområde.

Bygningens yttervegger er generelt ikke vurdert, men det opplyses at den vestvendte fasaden ble rehabilitert og etterisolert under arbeidene i 2024–2025.

Takkonstruksjonen og loftet er ikke vurdert, men det fremkommer at takene ble teknet om fra torvtak til takplater.

Etasjeskillet er ikke vurdert, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er derfor ikke kjent.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Ytterdøren er av tre, også fra byggeåret. Terrassedøren er av tre med 3-lags isolerglass, produsert i 2025.

Leiligheten har en veranda med et delvis takoverbygg på omtrent 10 kvadratmeter. Under rehabiliteringen i 2024–2025 fikk balkongene ny membran og nye fliser.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

TG2 på innvendige overflater av gulv/vegger/tak/himlinger vurderes da det registreres glipper/fuktsvelling/slitasje/ fargeforskjeller i parkett og slitasje med stedvis misfarging og merker i belegget. Vegg/tak/himlinger med hakk/sår/merker og sprekker stedvis i overflater. Dette er forenlig med alder og bruksslitasje.

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal

slitasjegrad.

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Etasje > Bad - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Innvendig - Pipe og ildsted

- Våtrom - Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Selges via fullmakt.

Innhold

BRA-i 84 kvm: Gang, bad, bod, stue/kjøkken og 3 soverom

BRA-e 5 kvm: Bod

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er utstyrt med komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som oppvaskmaskin og komfyr med platetopp er installert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har flislagt gulv og vegger, med overflatebehandlet tak/himling. Avtrekk er tilkoblet en skapvifte som er plassert i et overskap på kjøkkenet.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, fliser og belegg. Belegget har slitasje med stedvis misfarging og merker.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrørene er i kobber, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Stoppekran er plassert ved varmtvannsberederen i bod/teknisk rom.

- Avløpsrør: Avløpsrørene er av plast, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting eller stakemulighet. Det er registrert mørke partier i overganger og skjøter på rørene.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilering via veggventiler og ventiler i enkelte vinduer.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 194 liter, plassert i bod/teknisk rom i et lekkasjekar med automatisk lekkasjestopper. Berederen ble utskiftet i 2015 i borettslagets regi. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med 9 kurser er plassert på vegg i gangen. Det savnes nummerert merking av en kurs, og kursfortegnelsen er ikke i samsvar med antall sikringer. Det er fremlagt samsvarserklæringer fra 2021, 2023 og 2025 for arbeid som omfatter montering av nytt kjøkkenarmatur, nye stikkontakter i stue, og bytte av bryter og lamper.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarene som står igjen følger boligen ved salg.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass produsert i 2025.

2023:

- Demontere kjøkkenarmatur, levering og montering av nytt kjøkkenarmatur, levering og montering av 6 veis stikk bak TV benk, levering og montering av 3 doble stikk rundt stue, legge kanal og klippe kabel til VP og plugge inn i ny stikk, levering og montering av ny jordfeilautomat for stue, sluttmåling ok, byttet bryter for lys på soverom da denne var defekt, lyset fungerer nå som det skal, sett over lamper på bad og under overskap kjøkken, Dette er halogen/lysrør armaturer og fungerer som det skal, har informert kunde om at vi heller bytter hele lampen i stede for å koble de om for så å bruke led lysrør, armatur på bad er 56cm. Bytte lampe på bad.

2021:

- Varmepumpe fra Fujitsu ble satt inn høsten 2021, og har hatt to service/kontroll etter dette- 2023 og 2025-2026.

2015:

- representant opplyser at den er utskiftet i 2015 i borettslagets regi.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- I januar 2025 ble det oppdaget store avvik i fasaden og på balkonger, som viste seg å ha et omfang som er umulig å utbedre punktvis. Prosjektleder AS, OBOS Prosjekt og styret, samt eksterne rådgivere, gikk sammen for å finne best mulig løsning. Det ble derfor avholdt en ekstraordinær generalforsamling 11. februar. Her ble det vedtatt å utvide prosjektet med full rehabilitering av fasaden på blokkens balkongside, samt isolering av balkonger m.m.
- Markiser og innkledning av balkong skal være ensartet.

2024:

- I 2024-2025 gjennomgikk borettslaget en større rehabilitering. Balkonger har blant annet fått membran og nye fliser, og den vestvendte fasaden er rehabilitert og etterisolert i tråd med dagens krav. Ny balkongdør er satt inn. Takene er tekket om fra torvtak til takplater.
- Selve rehabiliteringen av blokkene hadde oppstart 26 august. Dette omfatter i hovedsak legging av nye tak, nye balkonggulv, nye balkongdører og utbedring av diverse fuktskader.
- Garasjeportene har fått ny motor med styring og fotocelle, samt nye vaiere.
- Det er inngått ny og bedre serviceavtale på heis, samme firma, men i samarbeid med OBOS. Vilårene er betydelig bedre og hele tjenesten er nå samlet i 1 kontrakt.
- Det er inngått avtale med TOMA Eiendomsdrift om vaktmestertjenester, grunnet lite

tilfredsstillende nivå over tid fra tidligere firma.

- Det gjøres fortløpende utbedringer av elektriske installasjoner til gårdsanlegget. Det er gjennom årene satt inn utallige installasjoner som øker antall feilkilder på ellers ganske enkle installasjoner.
- Hovedtavlene i garasjene og boden i 24 har nå fått ny lås. Kun fagfolk og styret skal ha tilgang her.

2016:

- Rehabilitering av balkongene, med blant annet nytt rekkverk, markiser m.m.

TV/Internett/Bredbånd

TELIA - ny eier henter ny dekoder/tvboks på Teliabutikken.

Parkering

Boligen har en parkeringsplass i garasje, som er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke spesifisert noen særskilt leie for garasjeplassen, da kostnaden er innbakt i de månedlige felleskostnadene.

Garasjeplassen følger leiligheten, og ved salg av leiligheten vil garasjeplassen også overføres til den nye eieren. Utleie av garasjeplassen er tillatt, men det kreves at søknad om framleie sendes til styret med opplysninger om framleierens navn, adresse og telefonnummer. Framleie kan kun skje til beboere i borettslaget.

Det er viktig å merke seg at garasjeplassen ikke kan brukes til annen oppbevaring enn av egen bil og oppbevaring av fire komplette dekk i dekkholder på vegg. Sykkel kan også oppbevares på egen biloppstillingsplass, men må plasseres slik at egen bil får plass. Store biler som overstiger garasjeplassens bredde/lengde er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Garasjeporten kan åpnes og lukkes manuelt, og beboerne bes om å påse at porten alltid er lukket. Eventuelle feil ved porten eller dens mekanisme skal meldes til styreleder eller et styremedlem.

Solforhold

Svært gode solforhold på balkongen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 83679247

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumpe og vedovn. Panelovnene som tilhører leiligheten ligger i boden og følger leiligheten ved salg.

Informasjon om strømforbruk

Boligen har et beregnet totalt levert energi per år på 13 733 kWh. Dette inkluderer oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og ved. Det beregnede vektete levert energi i normert klima er 141,24 kWh/m² per år, mens det beregnede levert energi i lokalt klima er 154,65 kWh/m² per år.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Energikarakteren for boligen på Lurudveien 26E, 2020 Skedsmokorset er C.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 200 000

Omkostninger kjøper

2 200 000 (Prisantydning)

1 584 496 (Andel av fellesgjeld)

3 784 496 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 794 292 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 803 192 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 805 992 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 161 881 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 647 524 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 13 334 kr pr. md.
- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13 334

Andel Fellesgjeld

Kr 1 584 496

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2026

Andel fellesformue

Kr 31 171

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

VARDEÅSEN 1 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

971174757

Andelsnummer

221

Om borettslaget

VARDEÅSEN 1 BORETTSLAG er et borettslag i Lillestrøm kommune som består av 47 andelsleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 971174757, og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Det som i dag brukes som sykkelbod i blokk 24, vil videre benyttes som lager for borettslagets felles eiendeler.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen vedtar vikelse av fellesobligasjonen til fordel for pant i OBOS-Banken av totalt kr 73 350 000 (Vedtatt 11.02.2024).
- Styret gis fullmakt til å søke OBOS-Banken om finansiering (Vedtatt 11.02.2024).
- Styret vurderer at forutsetningene for inngåelse av IN-ordning ikke er tilstede. Saken tas opp på ordinær generalforsamling 2026 (Vedtatt 21.05.2025).
- Vedtektenes punkt 8-1 endres til: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer, samt 1-2 varamedlemmer (Vedtatt 21.05.2025).
- Vedtektenes punkt 5-3 om lading av el-bil endres til å kreve at det samtidig installeres laststyring mellom ladepunkt og egen leilighet, og at ladere fra bestemt produsent og installasjon av bestemt firma benyttes (Vedtatt 21.05.2025).
- Vedtektenes punkt 4-1 avsnitt 5 endres til: Det er tillat å holde hund og/eller katt, dersom det ikke er til sjenanse for øvrige beboere (Vedtatt 21.05.2025).
- Vedtektenes punkt 1-2 avsnitt 2 endres til: Borettslaget er tilknyttet BORI. OBOS Eiendomsforvaltning er forretningsfører (Vedtatt 21.05.2025).

Pågående saker:

- Styret har inngått ny og bedre serviceavtale på heis.
- Det er inngått avtale med TOMA Eiendomsdrift om vaktmestertjenester.
- Garasjeportene har fått ny motor med styring og fotocelle, samt nye vaiere.
- Det gjøres fortløpende utbedringer av elektriske installasjoner til gårdsanlegget.
- Styret har dialog med Lillestrøm Kommune om rydding av råtne trær i skogen bak blokkene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 98208506951, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03-02-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 351

Saldo per 03-02-2026: kr 73350000.00

Andel av saldo: kr 1584496.18

(siste termin 30-05-2055)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Ved salg har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, dernest de øvrige medlemmene i Romerike boligbyggelag.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -9 219 886 kr

Årsresultat for 2024: -6 518 038 kr

Generalforsamlingen vedtar vikelse av fellesobligasjonen til fordel for pant i OBOS-Banken av totalt kr 73 350 000 kr.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Driftskostnadene er kr 10 183 857, og er høyere enn budsjett grunnet pågående rehabilitering av tak, balkong og fasade.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige

vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og/eller katt, dersom det ikke er til sjananse for øvrige beboere. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Husordensreglene spesifiserer at dyrehold ikke skal være til sjananse for andre beboere, hunder skal føres i kort bånd/lenke innenfor borettslagets område og ikke luftes der. Eier av katt, hund eller lignende forplikter seg til å fjerne ekskrementer fra borettslagets område omgående. Klager på dyrehold skal rettes til dyreeier eller sendes skriftlig til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og innvendig vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap i leiligheten, ledninger, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, ventilator og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap i leiligheten, ledninger, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 411 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 221 i VARDEÅSEN 1 BORETTSLAG med orgnr. 971174757

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for endring av bygningsteknisk installasjon i boligbygning, Lurudveien 26, datert 21.06.2001.

Det foreligger ferdigattest for lavblokk med garasjeanlegg, Lurudveien 26, datert 10.04.1996.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for fasadeendring og utvidelse av balkonger, Lurudveien 22-28, datert 04.06.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.04.1996.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Vardeåsen (plan-ID 174/87), som regulerer eiendommen til blokkbebyggelse.. 12.08.1987

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023.

Arealet er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

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

Eiendommen er delvis berørt av en faresone i kommuneplanen, identifisert som aktsomhetsområde for jord- og flomskred.

Berørte datasett:

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred, Kvikkleire, Radonutsatt område

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjon på kr. 45 000 av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garanti-premie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

27 900 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

5 500 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger / overtagelse per stk.

6 725 Eierskiftegebyr OBOS EF

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 117 400

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak

Eiendomsmegler / Partner MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

25.02.2026









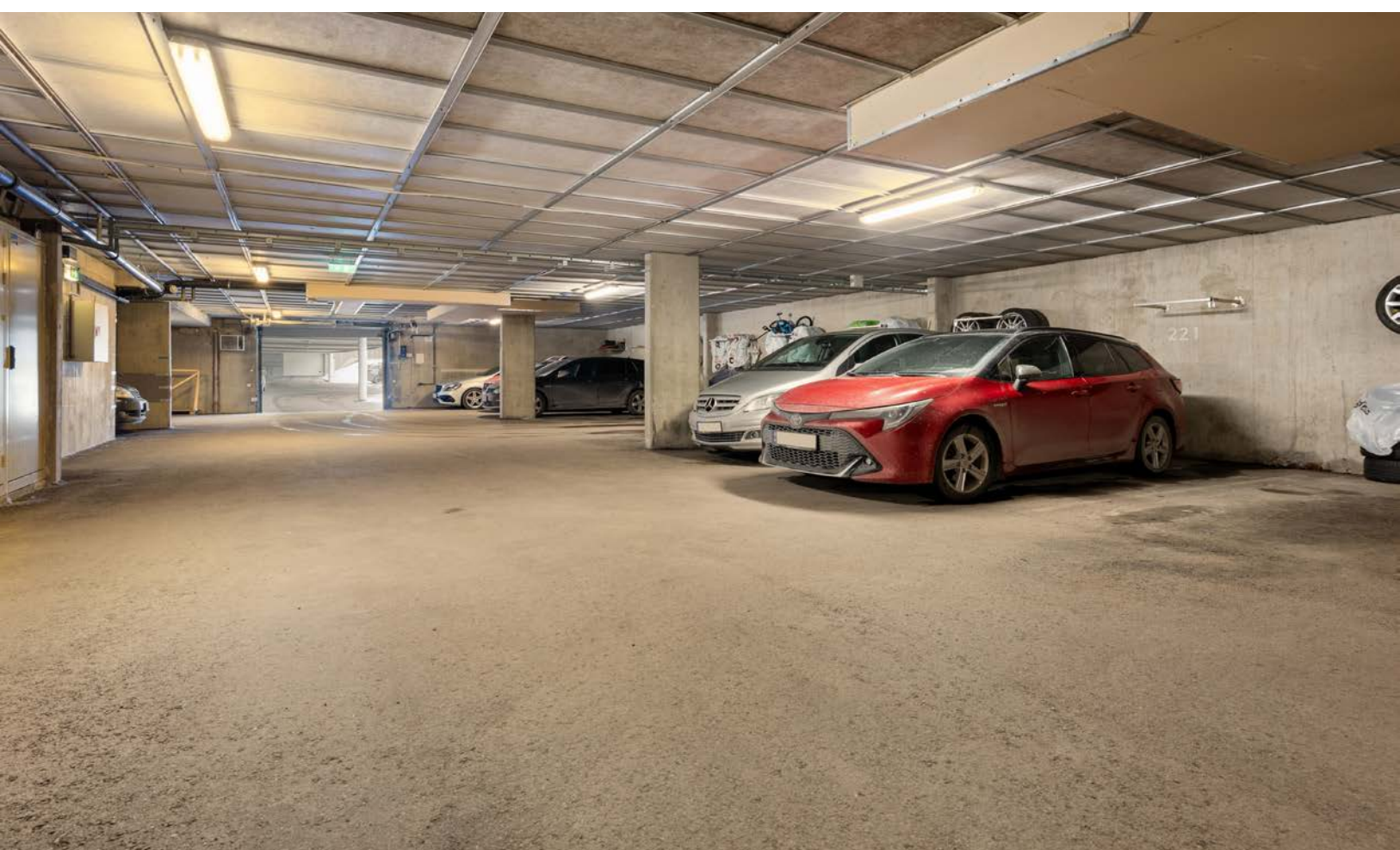














Vedlegg

Nabolagsprofil

Lurudveien 26E - Nabolaget Vardeåsen/Vardefoten - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lurudveien Linje 360, 365	7 min 0.6 km
Leirsund stasjon Linje R13	8 min 4.1 km
Oslo Gardermoen	21 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 24.5 km

Skoler

Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	5 min 0.5 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	14 min 1.3 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	6 min 2.9 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	6 min 3.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	14 min 7.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 7.8 km

Ladepunkt for el-bil

Vardeåsen Skole - Lillestrøm Kom...	5 min
Heidenreich Sentrallager	2 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

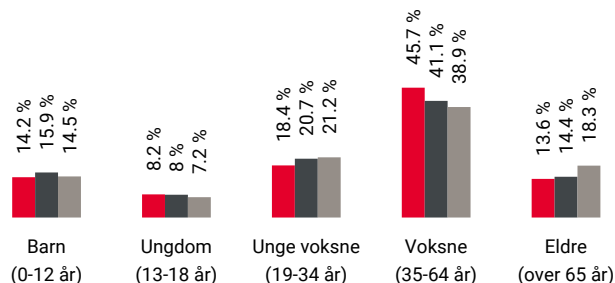
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vardeåsen barnehage (1-6 år) 68 barn	5 min 0.5 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 1.1 km
Romerike barnehage Varden (0-5 år) 53 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Skedsmokorset PostNord	19 min 1.7 km
Meny Skedsmo Senter	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



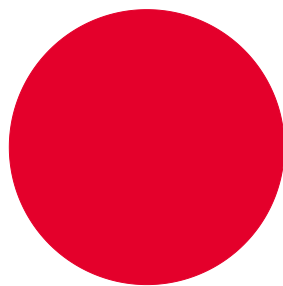
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Vardeåsen Nærmiljøsender	5 min	
	Ballspill	0.5 km	
	Vardeåsen lekeplass	6 min	
	Fresh Fitness Skedsmokorset	11 min	
	Avancia Sport Center Skedsmokorset	15 min	

Boligmasse



100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Skedsmo senter

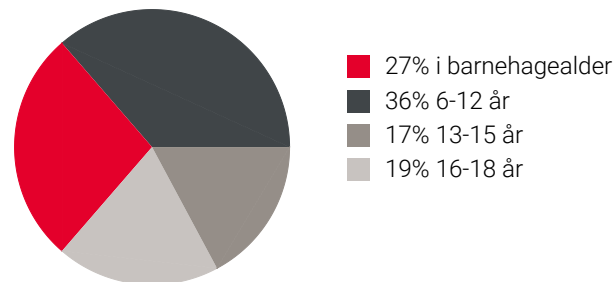
5 min



Vitusapotek Skedsmokorset

20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn

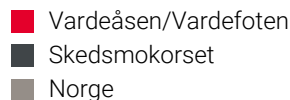


Flerfamilier



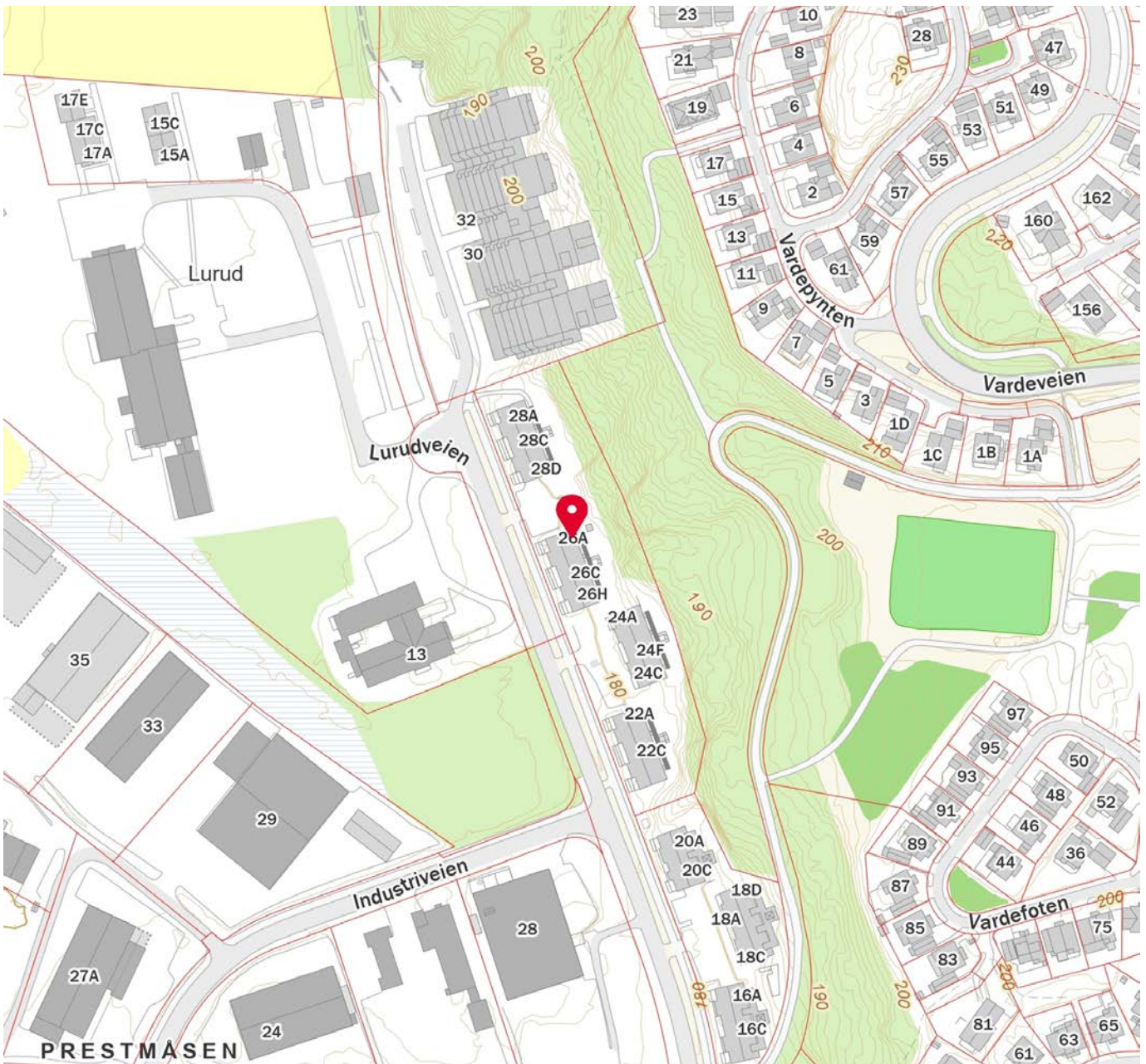
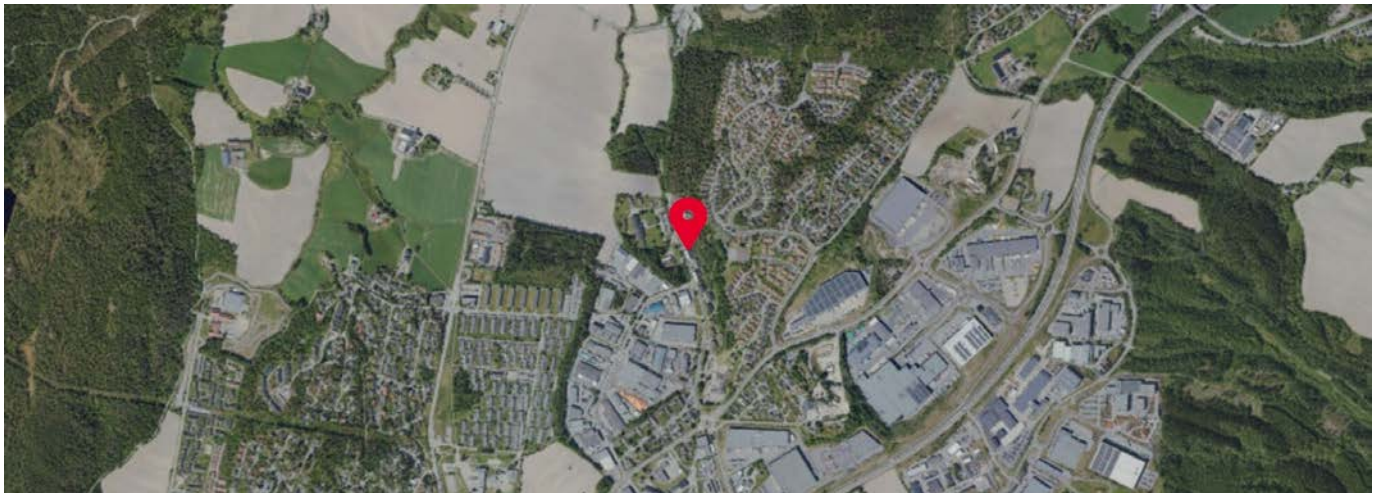
0%

43%



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lurudveien 26E , 2020 SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 58, bnr. 411

 Andelsnummer 221

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 22078-1002

Referansenummer: CY8022

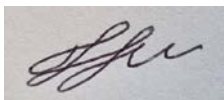
Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vestrum taksering AS

Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum
Ekstern Takstingeniør
thomas@vestrumtaksering.no
922 99 739



Medlem av
NITO



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 • 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leiligheten fremstår med normal slitasje og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble registrert eller avdekket behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
Loft (konstruksjonsoppbygging)
Yttervegger
Krypekjeller
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Terrengforhold

Disse bygningsdelene inngår i borettslagets felles bygningsmasse, og det er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for de nevnte delene.

Eventuelle opplysninger om tilstand og vedlikehold må innhentes gjennom borettslagets årsrapporter, vedtekter, vedlikeholdsplaner eller annen dokumentasjon som styret kan gi. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert og/eller beskrevet. Med mindre representant opplyser byggsakskyndig om at det er en bygningsdel som har særlig nær tilknytning til den aktuelle leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet etter stikkprøveprinsippet, fremstår i normalt god stand.

TG2 vurderes da vinduer har passert halvparten av sin forventede levetid. Alder og stedvis bruksslitasje.

Ytterdør av tre fra byggeår. (Ikke lyd/brann spesifisert)
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass produsert i 2025.

Dørene er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
Ytterdør har alder og normal bruksslitasje.
Delvis takoverbygg over veranda er på ca. 10m².

Representant opplyser:

I 2024-2025 gjennomgikk borettslaget en større rehabilitering. Balkonger har blant annet fått membran og nye fliser, og den vestvendte fasaden er rehabilitert og etterisolert i tråd med dagens krav. Ny balkongdør er satt inn. Takene er tekket om fra torvtak til takplater.

Deler av veranda er tildekt av snø på befaringsdagen og kun delvis inspisert.

Tettesjikt/membran var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet og derfor ikke inspisert og vurdert.

Av visuelt synlige overflater fremstår i normalt god stand.

Risiko:

Begrenset inspeksjon kan innebære at skjulte forhold ikke avdekkes.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til tilstanden bak ikke-synlige overflater.

Anbefalte tiltak:

Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig ved behov for ytterligere vurdering.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Vegger og tak/himlinger har malte flater.

Etasjeskille er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillets tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og er verken røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert på befaringsdagen. Det registreres brennbar materiale i nærheten av sotluken, og det savnes brannsikker plate under sotluken. Dette samsvarer ikke med gjeldende sikkerhetskrav. Skorstein over tak er ikke inspisert, da vurdering av sikkerhet og atkomst tilsier at slik inspeksjon kun skal utføres når det er forsvarlig. Forskriften stiller krav om vurdering av avskalling, fuger, beslag, stabilitet og høyde, men dette lot seg ikke gjennomføre på befaringsdagen.

Risiko:

Manglende brannsikring ved sotluke kan utvikle seg til økt risiko for antennelse av brennbar materiale. Manglende inspeksjon av skorstein over tak kan innebære at skader på fuger, beslag eller selve konstruksjonen ikke avdekkes.

Konsekvens:

Beskrivelse av eiendommen

Forholdet kan medføre brannfare og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet, samt usikkerhet knyttet til skorsteinens tekniske tilstand og funksjon.

Anbefalte tiltak:

Brannsikker plate under sotluke bør etableres.

For grundigere vurdering av pipe og ildsted må det utføres ytterligere undersøkelser av fagkyndig.

Det anbefales også å rådføre seg med lokalt brann- og feievesen for veiledning og krav til sikker bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt gulv og vegger. Overflatebehandlet tak/himling.

TG3 vurderes da våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid. Det registreres en knust flis nedre del av vegg, større antall sprukne fliser på gulv og silikon overgang gulv/vegg er oppsprukket stedvis. Det registreres stedvis motfall på gulv.

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtrommet i tråd med forskriftens krav om undersøkelse av konstruksjonen.

Konstruksjonen består ikke av trevirke eller annet målbart organisk materiale, og det er derfor ikke mulig å foreta fuktmåling i treverk slik forskriften legger opp til.

Konstruksjonen er vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner, materialvalg, alder og øvrige opplysninger som forelå på befaringsdagen. Det vises derfor til totalvurderingen utført for våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr m/platetopp og komfyrvakt.

TG2 vurderes da det registreres hakk/sår/merker som er forenlig med alder og bruksslitasje. Fuktssveller forekommer i nærheten av vann/avløpsrør inne i underskap i nærheten av oppvaskkum. Registreres fuktssveller og glipper/sprekker parkett ved kjøkkeninnredning.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk på bad er tilkoblet skapvifte plassert i overskap over kjøkkenavtrekk.

TG2 vurderes grunnet alder på skapmotor og avtrekk over platetopp.

Det gjøres oppmerksom på at gjennomføring og utkast ikke er inspisert grunnet manglende tilkomst for vurdering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Vannrør i kobber.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vannrør.

Stoppekran plassert ved varmtvannsbereder i bod/teknisk rom og

fungerer etter hensikten.

Forventet normal levetid for kobberrør 35-40 år.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og at vannrør har passert store deler av sin forventede levetid.

Det er avløpsrør av plast.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vannrør.

Bemerkes

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og at avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid. Bemerkes mørke partier i overgang/skjøter avløpsrør.

Leiligheten er tilkoblet naturlig ventilering via veggventiler og ventiler i enkelte vinduer.

Gjennomføringer/rørføringer er ikke inspisert eller vurdert, kun visuelt tilgjengelige deler er inspisert på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at boligen har naturlig ventilering med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Denne løsningen var i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon.

TG2 vurderes da enkelte av oppholdsrommene kun har ventil i vindu.

Varmtvannsbereder på ca. 194L plassert i bod/teknisk rom i et lekkasjekar med automatisk lekkasjestopper.

Det er foreliggende ingen merkelapp med informasjon om årstall varmtvannsbereder er fra men representant opplyser at den er utskiftet i 2015 i borettslagets regi.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da varmtvannsbereder har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

Sikringsskap plassert på vegg i gang med 9 kurser iht. kursoversikt. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at

Beskrivelse av eiendommen

anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse som er tilgjengelige på befaringsdag, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon.
(Begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Hjemmelshaver opplyser at det er utført elektriske arbeider i boligen.
Det er fremlagt samsvarserklæringer fra SEKO elektro datert 24.09.2021, 27.09.2023, 19.09.2025 med beskrivelse:
Gjennomgang med kunde, demontere kjøkkenarmatur, levering og montering av nytt kjøkkenarmatur, levering og montering av 6 veis stikk bak TV benk, levering og montering av 3 doble stikk rundt stue, legge kanal og klippe kabel til VP og plugge inn i ny stikk, levering og montering av ny jordfeilautomat for stue, sluttmåling ok, byttet bryter for lys på soverom da denne var defekt, lyset fungerer nå som det skal, sett over lamper på bad og under overskap kjøkken, Dette er halogen/lysrør armaturer og fungerer som det skal, har informert kunde om at vi heller bytter hele lampen i stede for å koble de om for så å bruke led lysrør, armatur på bad er 56cm. Bytte lampe på bad.

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere.
Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.
Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).
Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).
Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Snødekte arealer på befaringsdagen og derfor ikke inspisert, beskrevet og vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres ut fra tilgjengelige observasjoner.

Risiko:
Manglende verifisering kan føre til at eventuelle svakheter i branncellebegrensende konstruksjoner ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at brannspredning mellom brannceller ikke er tilstrekkelig begrenset.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet og kan få betydning for kjøpers vurdering av

sikkerhetsnivå og behov for videre undersøkelser.

Anbefalte tiltak:
Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

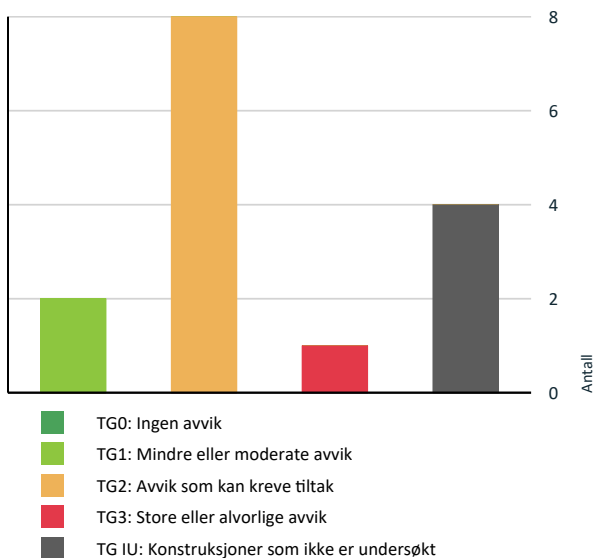
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

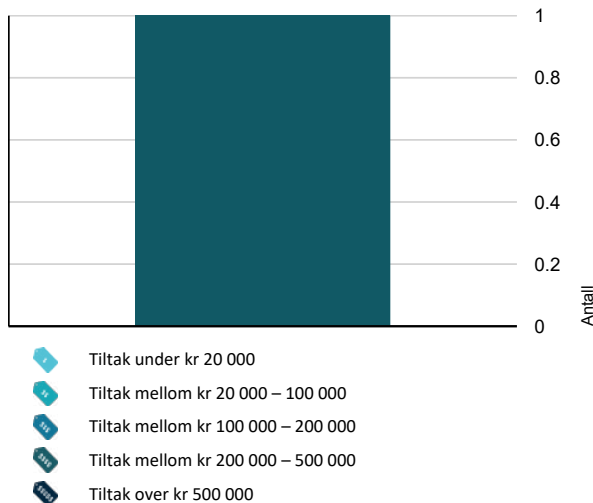
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige konstruksjoner er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, varmekilder, tekniske anlegg eller hvitevarer. Det er ikke utført målinger av retningsavvik gulv/vegger/tak/himling eller isolasjonsmengde.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
Loft (konstruksjonsoppbygging)

Yttervegger

Krypekjeller

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje)

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Terrengforhold

Disse bygningsdelene inngår i sameiets felles bygningsmasse, og det er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for de nevnte delene, med mindre hjemmelshaver opplyser om særlig vedlikeholdsplikt eller nær tilknytning til bygningsdelen. Eventuelle opplysninger om tilstand og vedlikehold må innhentes gjennom sameiets årsrapporter, vedtekter, vedlikeholdsplaner eller annen dokumentasjon som styret i sameiet kan gi. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ved taksering av leilighet i sameier er det primært

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1995

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Leiligheten fremstår i normalt grei stand på befaringsdagen. Det er alder på bygningsdeler som tilsier at det er behov for jevnlig oppsyn. Det ble registrert eller avdekket behov for bygningsmessige straktiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

På bakgrunn av overnevnte forhold og rapportens innhold, må det påregnes oppgraderinger utover hva som vurderes som normalt vedlikehold.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet etter stikkprøveprinsippet, fremstår i normalt god stand.

TG2 vurderes da vinduer har passert halvparten av sin forventede levetid. Alder og stedvis bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Årsak:

TG2 vurderes da vinduene har passert halvparten av sin forventede levetid. Det registreres alder og stedvis bruksslitasje som er forenlig med normal aldring av bygningsdelen.

Risiko:

Alder og slitasje kan utvikle seg til redusert tetthet og funksjon over tid. Forholdet gir økt risiko for varmetap, kondens og behov for framtidige utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert energieffektivitet og økt behov for vedlikehold eller utskifting i årene fremover.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig i borettslagets regi. Jevnlig vedlikehold anbefales, og utskifting bør vurderes basert på videre slitasje og funksjon.



TG 1 Dører

Ytterdør av tre fra byggeår. (Ikke lyd/brann spesifisert)
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass produsert i 2025.

Dørene er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
Ytterdør har alder og normal bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis takoverbygg over veranda er på ca. 10m².

Representant opplyser:

I 2024-2025 gjennomgikk borettslaget en større rehabilitering. Balkonger har blant annet fått membran og nye fliser, og den vestvendte fasaden er rehabilitert og etterisolert i tråd med dagens krav. Ny balkongdør er satt inn. Takene er tettet om fra torvtak til takplater.

Deler av veranda er tildekt av snø på befaringsdagen og kun delvis inspisert.

Tettesjikt/membran var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet og derfor ikke inspisert og vurdert.

Av visuelt synlige overflater fremstår i normalt god stand.

Risiko:

Begrenset inspeksjon kan innebære at skjulte forhold ikke avdekkes.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til tilstanden bak ikke-synlige overflater.

Anbefalte tiltak:

Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig ved behov for ytterligere vurdering.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Vegger og tak/himlinger har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

TG2 på innvendige overflater av gulv/vegger/tak/himlinger vurderes da det registreres glipper/fuktsvelling/slitasje/ fargeforskjeller i parkett og slitasje med stedvis misfarging og merker i belegg. Vegg/tak/himlinger med hakk/sår/merker og sprekker stedvis i overflater. Dette er forenlig med alder og bruksslitasje.

Risiko:

Overflatene kan utvikle seg til videre slitasje og misfarging over tid. Forholdet gir økt risiko for redusert estetisk kvalitet og økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

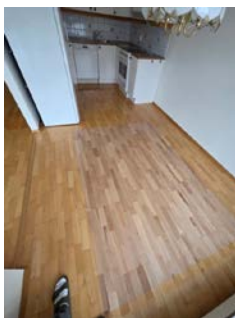
- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert opplevd standard og mulig behov for utskifting eller oppgradering av overflater.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig ved behov for utbedring. Videre tiltak bør baseres på ønsket standard og omfanget av registrerte skader.



TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillets tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

TG IU Pipe og ildsted

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og er verken røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert på befaringsdagen. Det registreres brennbart materiale i nærheten av sotluken, og det savnes brannsikker plate under sotluken. Dette samsvarer ikke med gjeldende sikkerhetskrav. Skorstein over tak er ikke inspisert, da vurdering av sikkerhet og atkomst tilsier at slik inspeksjon kun skal utføres når det er forsvarlig. Forskriften stiller krav om vurdering av avskalling, fuger, beslag, stabilitet og høyde, men dette lot seg ikke gjennomføre på befaringsdagen.

Risiko:

Manglende brannsikring ved sotluke kan utvikle seg til økt risiko for antenning av brennbart materiale. Manglende inspeksjon av skorstein over tak kan innebære at skader på fuger, beslag eller selve konstruksjonen ikke avdekkes.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre brannfare og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet, samt usikkerhet knyttet til skorsteinens tekniske tilstand og funksjon.

Anbefalte tiltak:

Brannsikker plate under sotluke bør etableres.

For grundigere vurdering av pipe og ildsted må det utføres ytterligere undersøkelser av fagkyndig.

Det anbefales også å rådføre seg med lokalt brann- og feievesen for veiledning og krav til sikker bruk.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt gulv og vegger. Overflatebehandlet tak/himling.

TG3 vurderes da våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid. Det registreres en knust flis nedre del av vegg, større antall sprukne fliser på gulv og silikon overgang gulv/vegg er oppsprukket stedvis. Det registreres stedvis motfall på gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Risiko:

Skadede fliser, oppsprukne fuger og motfall kan utvikle seg til manglende vanntetthet i våtrommet. Forholdet gir økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre betydelig redusert funksjon og sikkerhet i våtrommet, samt økt behov for omfattende utbedringer. Det kan få vesentlig betydning for kjøpers vurdering av kostnader og tiltak.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør påregnes full oppgradering av våtrommet i tråd med dagens forskriftskrav.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtrommet i tråd med forskriftens krav om undersøkelse av konstruksjonen. Konstruksjonen består ikke av trevirke eller annet målbart organisk materiale, og det er derfor ikke mulig å foreta fuktmåling i treverk slik forskriften legger opp til.

Konstruksjonen er vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner, materialvalg, alder og øvrige opplysninger som forelå på befaringsdagen. Det vises derfor til totalvurderingen utført for våtrom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr m/platetopp og komfyrvakt.

TG2 vurderes da det registreres hakk/sår/merker som er forenlig med alder og bruksslitasje. Fuktsveller forekommer i nærheten av vann/avløpsrør inne i underskap i nærheten av oppvaskkum. Registreres fuktsveller og glipper/sprekker parkett ved kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Risiko:

Fuktsvelling og åpninger i parkett kan utvikle seg til videre nedbrytning av overflater og underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for skjulte fuktskader rundt vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og levetid for overflater og installasjoner, samt økt behov for utbedringer eller utskifting.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes om det foreligger lekkasje eller andre årsaker til fuktpåvirkning, og nødvendige tiltak må iverksettes for å hindre videre skadeutvikling.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk på bad er tilkoblet skapvifte plassert i overskap over kjøkkenavtrekk.

TG2 vurderes grunnet alder på skapmotor og avtrekk over platetopp. Det gjøres oppmerksom på at gjennomføring og utkast ikke er inspisert grunnet manglende tilkomst for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

TG2 vurderes grunnet alder på skapmotor og avtrekk over platetopp. Skadene og tilstanden er forenlig med slitasje over tid. Det gjøres oppmerksom på at gjennomføring og utkast ikke er inspisert på grunn av manglende tilkomst, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres.

Risiko:

Alder på avtrekksmotor og uavklart tilstand på gjennomføring og utkast kan utvikle seg til redusert funksjon eller feilventilering. Forholdet gir økt risiko for fukt, matos og varmgang i området rundt avtrekket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert inneklimalfunksjon, økt slitasje på utstyret og mulig behov for utskifting eller oppgradering.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes kontroll av gjennomføring og utkast når tilkomst er mulig, samt vurdering av behov for utskifting basert på alder og funksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Vannrør i kobber.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Stoppekran plassert ved varmtvannsbereder i bod/teknisk rom og fungerer etter hensikten.

Forventet normal levetid for kobberrør 35-40 år.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og at vannrør har passert store deler av sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Årsak:

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og at vannrør har passert store deler av sin forventede levetid. Tilstanden er forenlig med naturlig slitasje over tid.

Risiko:

Aldrede vannrør kan utvikle seg til korrosjon, lekkasjer eller redusert funksjon. Forholdet gir økt risiko for vannskader og driftsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og mulig utskifting, med økonomiske konsekvenser for kjøper.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør gjennomføres kontroll av røranlegget og vurderes utskifting basert på alder, materialtype og funksjon.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet, uten at det ble registrert noe avdryp fra vannrør.

Bemerkes

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og at avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid. Bemerkes mørke partier i overgang/skjøter avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Årsak:

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og at avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid. Det bemerkes mørke partier i overganger og skjøter på avløpsrør.

Risiko:

Alder og misfarging i skjøter kan utvikle seg til svekkelse av rørmaterialet. Forholdet gir økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller avløpsrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

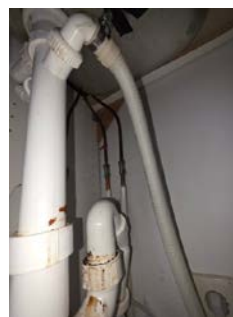
- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert driftssikkerhet og økt behov for vedlikehold eller utskifting, med betydning for kjøpers fremtidige kostnader.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes tilstandskontroll av avløpsrør og eventuelle tiltak basert på alder, materialtype og funksjon.



TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er tilkoblet naturlig ventilering via veggventiler og ventiler i enkelte vinduer.

Gjennomføringer/rørføringer er ikke inspisert eller vurdert, kun visuelt tilgjengelige deler er inspisert på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at boligen har naturlig ventilering med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Denne løsningen var i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon.

TG2 vurderes da enkelte av oppholdsrommene kun har ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Risiko:

Begrenset ventilasjon kan føre til utilstrekkelig luftutskifting. Forholdet kan utvikle seg til redusert innneklima og gir økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert bokomfort og kan få betydning for kjøpers vurdering av ventilasjonsstandard.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i oppholdsrommene.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 194L plassert i bod/teknisk rom i et lekkasjekar med automatisk lekkasjestopper.

Det er foreligger ingen merkelapp med informasjon om årstall varmtvannsbereder er fra men representant opplyser at den er utskiftet i 2015 i borettslagets regi.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da varmtvannsbereder har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Alder på bereder kan utvikle seg til redusert driftssikkerhet og økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for hyppigere oppfølging og på sikt utskifting, med betydning for kjøpers framtidige kostnader.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes kontroll av berederens tilstand og planlegging av eventuell utskifting basert på alder og funksjon.



TG 1U Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

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 forenklete 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert på vegg i gang med 9 kurser ihht. kursoversikt.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse som er tilgjengelige på befæringsdag, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon.
(Begrenset undersøkelse sammenlignet med godkjent elkontroll).

Hjemmelshaver opplyser at det er utført elektriske arbeider i boligen. Det er fremlagt samsvarserklæringer fra SEKO elektro datert 24.09.2021, 27.09.2023, 19.09.2025 med beskrivelse:
Gjennomgang med kunde, demontere kjøkkenarmatur, levering og montering av nytt kjøkkenarmatur, levering og montering av 6 veis stikk bak TV benk, levering og montering av 3 doble stikk rundt stue, legge kanal og klippe kabel til VP og plugge inn i ny stikk, levering og montering av ny jordfeilautomat for stue, sluttmåling ok, byttet bryter for lys på soverom da denne var defekt, lyset fungerer nå som det skal, sett over lamper på bad og under overskap kjøkken. Dette er halogen/lysrør armaturer og fungerer som det skal, har informert kunde om at vi heller bytter hele lampa i stede for å koble de om for så å bruke led lysrør, armatur på bad er 56cm. Bytte lampe på bad.

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler.
Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.
Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).
Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).
Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

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.
1995 Fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring på elektriske arbeider som representant opplyser om.
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 Representant melder ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Representant melder ingen opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Representant melder ingen opplysninger.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Nei
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?
Ja Det savnes nummerert merking av en kurs i sikringsskapet.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget ved eierskifte.



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

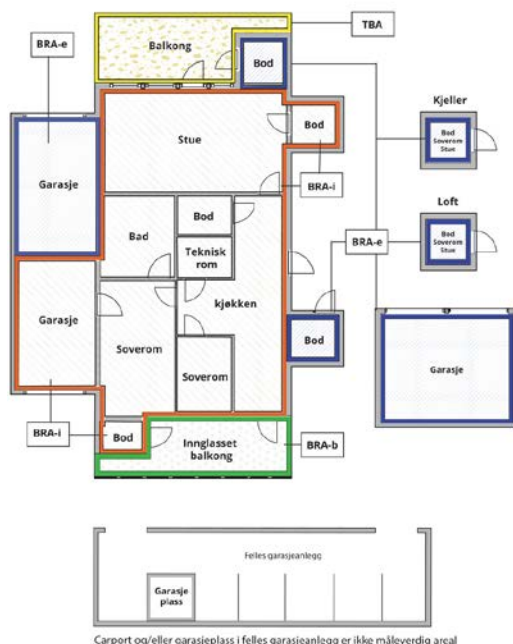
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84	5		89	10
SUM	84	5			10
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, gang, bad, bod, stue/kjøkken, soverom 3	Bod 2	

Kommentar

Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge.
<https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>.

BRA-i: 84m²

2.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5m².

Sportsbod i fellesarealer.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 89m².

2.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.
Sportsbod i fellesarealer.

TBA: 10m².

2.etasje: Altan/veranda

Målt takhøyde fra 2.19m - 2.4m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l. i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt.

Det gjøres oppmerksom på at utv. bod er plassert i fellesarealer i rom under terreng. Det er ikke kontrollert om boder tilhører leiligheten.

Boder er definert som fellesareal, og styret

har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Representant opplyser at det er utført elektriske arbeider i leiligheten.

Varmepumpe fra Fujitsu ble satt inn høsten 2021, og har hatt to service/kontroll etter dette- 2023 og 2025-2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	58	411		0	6715.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lurudveien 26E

Hjemmelshaver

Vardeåsen I Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
971174757			Ruud Karsten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

221

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skedsmo i Lillestrøm kommune, et område med nærhet til både natur og nødvendige servicetilbud.

Adkomstvei

Privat adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Avløpsopplysninger er ikke fremlagt eller innhentet.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Om tomten

Snødekte arealer på befaringsdagen og vil derfor ikke beskrives.

Brannceller

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres ut fra tilgjengelige observasjoner.

Risiko:

Manglende verifisering kan føre til at eventuelle svakheter i branncellebegrensende konstruksjoner ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at brannspredning mellom brannceller ikke er tilstrekkelig begrenset.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet og kan få betydning for kjøpers vurdering av sikkerhetsnivå og behov for videre undersøkelser.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	05.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	05.02.2026		Eksisterer Ikke		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	24.02.2026	
3	25.02.2026	
4	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Hege Marie Ruud

Karsten Ruud

Boligen

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lurudveien 26E

2020 SKEDSMOKORSET

3205-58/411/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Har fullmakt på vegne av min far



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Lurudveien 26E, 2020 SKEDSMOKORSET

Dato for energimerking

02.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-254534

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

19330796

Gårdsnummer

58

Bruksnummer

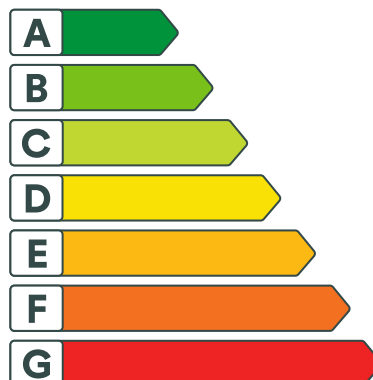
411

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



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

1995

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

87,0 m²

Oppvarmet bruksareal

84,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

141,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

154,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 733 kWh

HUSORDENSREGLER VARDEÅSEN 1

BORETTSLAG

Sist revidert og godkjent på Generalforsamling 21.mai 2025.

- § 1 Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandsmedlemmer og av andre som gis adgang til leiligheten.
- Leiligheten må brukes slik at andre ikke sjeneres, dog ikke slik at "normal" opptreden og livsform må endres.
- § 2 Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 06.00 på virkedager. Det er ikke tillatt å banke og bore i leilighetene etter kl. 21.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager.
- Søndager- og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeider i leilighetene.
- Ved større selskaper med fare for støy, skal det settes opp/sendes ut nabovarsel i god tid på forhånd.
- Eventuelle klager på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer. Hvis dette ikke er mulig, skal klage rettes skriftlig til styret.
- § 3 Alle henvendelser, forslag og klager til styret skal skje skriftlig.
- § 4 Markiser og innkledning av balkong skal være ensartet.
- All fasade, for eksempel flaggstang, antenner/parabol etc. kan ikke settes opp før det foreligger en godkjenning fra styret.
- Blomsterkasser på balkong skal henges opp på innsiden av rekkverk i 2. og 3. etg. slik at de ikke er til fare eller skitner til for beboerne under.
- Det er ikke tillatt med åpen ild og bruk av kullgrill på balkong.
- Det er ikke lov å feste noe til verken terrassetak eller terrassegulv. Dette omfatter også liming. Videre skal innfesting i panel gjøres med maks skruelenge på 30mm, regnet fra ytterflate panel. Innfesting til panel skal begrenses til et minimum.
- Etablering av gjennomføringer i yttervegg skal godkjennes av styret før etablering. Dette gjelder også ved tilbakeføring.

- § 5 Sjenerende fotballsparking og sykling er ikke tillatt på gangveier og plener utenfor/mellom husene.
Sykler skal henges slik at de ikke er til hinder for fremkommelighet enten det er ute eller inne på fellesarealer. Det er ikke lov å henge sykler eller annet inntil søyler til svalgangene.

Det skal ikke henges ski, kjelker, sykler, barnevogner, verktøy eller annet i trapp eller kjellergang.

All parkering av kjøretøyer skal skje i garasje eller på gjesteparkering.
- § 6 Balkongrekkverk og vinduer skal ikke brukes til risting/lufting av tepper eller sengetøy.

Bankestativene skal brukes til banking av tepper etc. og ikke la de bli hengende.
- § 7 Dører til kjellere, garasjedører og garasjeporter skal til enhver tid være låst.
- § 8 Søppel skal pakkes inn og legges i dertil henviste containere.

Brannfarlig avfall skal ikke kastes i søppelcontainere.
- § 9 Dyrehold:
 - Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
 - Hunder skal føres i kort bånd/lenke innenfor borettslagets område, dog ikke luftes på nevnte område.
 - Eier av katt, hund eller lignende, forplikter seg til å fjerne ekskrementer fra borettslagets område omgående.
 - Klager på dyrehold skal rettes til dyreeier eller sendes skriftlig til styret.
- § 10 Generelt:
Husordensreglene kan bare vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Mislighold av husordensreglene kan gi andelseier pålegg om salg. Eventuelle tvister om anvendelse av husordensreglene behandles av styret.

Andelseier plikter å gjøre seg kjent med innholdet i husordensreglene.

Det henvises til borettslagets vedtekter.

Vedtekter

for

Vardeåsen I borettslag

Org nr 971 174 757 tilknyttet BORI (Boligbyggelag Romerike), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31.8.1994, sist endret den 14.5.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vardeåsen I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver andel gir også rett til å disponere en garasjeplass eller en biloppstillingsplass.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og innvendig vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap i leiligheten, ledninger, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, ventilator og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap i leiligheten, ledninger, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, varmtvannsberedere og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Lading av el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til garasje.

(1) Andelseier kan med samtykke fra styre, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til garasjeplass.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, dekkes av den enkelte andelseier.

Arbeidet skal utføres av en autorisert el-installatør.

Det er ikke lov med hurtiglading.

Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2–4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3–2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder (nestleder) og styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Vardeåsen 1 Borettslag

Møtedato: 11.02.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Skedsmo Samfunnshus, Meieriet

Til stede: 25 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 29 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ida Evjen.

Møtet ble åpnet av Tom Erik Åmfelt.

1. Konstituering**a. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Ida Evjen foreslått.

Vedtak: Valgt

b. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

c. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Ida Evjen foreslått. Som protokollvitne ble Hans Birkeland foreslått.

Vedtak: Valgt

d. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Forslag

- a. Generalforsamlingen vedtar vikelse av fellesobligasjonen til fordel for pant i OBOS-Banken av totalt kr 73 350 000 kr
Krav 2/3

Vedtak: Vedtatt med 25 stemmer for og 4 stemmer mot

- b. Styret gis fullmakt til å søke OBOS-Banken om finansiering i henhold til prisene i alternativ 2
Krav 50 %

Vedtak: Vedtatt med 25 stemmer for og 4 stemmer mot

Møtet ble hevet kl.: 1938. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Ida Evjen /s/

Fører av protokollen

Navn: Ida Evjen /s/

Protokollvitne 1

Navn: Hans Birkeland /s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Nestleder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Dersom konstituerende styremøte ikke er avholdt skrives også alle inn, men med tittel styremedlem på alle unntatt leder:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Protokoll Generalforsamling Vardeåsen 1 brl. 21.05.2025

Tilstede: ~~12~~ 12 Andelseiere , Representert ved fullmakt: 2

Totalt stemmeberettigede: 14

Møte ble åpnet av Tom Erik Åmfelt

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Tom Erik Åmfelt foreslås som møteleder.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketer og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

SOM FØRER AV PROTOKOLLEN FREMMER STYRET ^{SIDSEL FØRSTELG} STIAN Z. VDA. SOM PROTOKOLLVITNE "VELGES I MØTET*.

VEDTAK:

Føre protokoll: Enstemmig vedtatt

Protokollvitne: Aleksander Kraft Odegård, Rune Gjellving

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse setes til kr 150.000,-.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Sak 7

IN-Ordning

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I henhold til vedtak fra GF 2024 tas det til ny vurdering om Vardeåsen 1 Brl skal inngå IN-ordning

Styrets innstilling

Styret kan ikke se at forutsetningene for å inngå IN-ordning er til stede.

Forslag til vedtak

Styret vurderer at forutsetningene for inngåelse av IN-ordning ikke er til stede. Tas opp på ordinær generalforsamling 2026.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tom Erik Svendsen

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sidsel Forsberg

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Sak 9

Endring Vedtekter - pkt. 8-1

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det foreslås at teksten i vedtektene punkt 8-1 endres fra:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange

varamedlemmer.

Endres til:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer, samt 1-2

varamedlemmer.

Styrets innstilling

Vedtektene endres i tråd med ovennevnte.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med ovennevnte.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Sak 10

Endring Vedtekter - pkt. 5-3 avsnitt 2

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det foreslås at teksten i vedtektene punkt 5-3, avsnitt 2 endres fra:

5-3 Lading av el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til garasje.

(1) Andelseier kan med samtykke fra styre, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til garasjeplass.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, dekkes av den enkelte andelseier.

Arbeidet skal utføres av en autorisert el-installatør.

Det er ikke lov med hurtiglading.

Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Endres til:

5-3 Lading av el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til garasje.

(1) Andelseier kan med samtykke fra styre, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til

garasjeplass.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, dekkes av den enkelte andelseier. Ved montering

skal det samtidig installeres laststyring mellom ladepunkt og egen leilighet.

Styret krever at ladere fra bestemt produsent benyttes, installasjon av bestemt firma benyttes, begrunnet med samlet kapasitet på det elektriske anlegget, garanti og mulighet for fremtidig lastbalansering.

Arbeidet skal utføres av en autorisert el-installatør.

Det er ikke lov med hurtiglading.

Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Forslag til vedtak

Vedtekten endres i tråd med ovennevnte

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Sak 11

Endring Vedtekter - pkt. 4-1 avsnitt 5

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det foreslås at teksten i vedtektene punkt 4-1 avsnitt 5 endres fra:

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillat å holde hund og/eller kat på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.

Endres til:

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillat å holde hund og/eller kat, dersom

det ikke er til sjanse for øvrige beboere. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.

Forslag til vedtak

Vedtekten endres i tråd med ovennevnte.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Sak 12

Endring Vedtekter - pkt. 1-2 avsnitt 2

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det foreslås at vedtektene punkt 1-2 avsnitt 2 endres fra:

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI som er forretningsfører.

Endres til:

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI. OBOS Eiendomsforvaltning er forretningsfører.

Forslag til vedtak

Vedtekten endres i tråd med ovennevnte.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Sak 13

Instrukser og rutiner

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Vedlagte dokumenter er et godt og konkret supplement til vedtektene.

Forslag til vedtak

Vedtas gjeldende som vedlagt

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Møte ble hevet klokken: 19.10

Dato / Sted: 21.05.2025, Skedsmo

Signatur protokollvitne: 

Signatur protokollfører: Sedval Forsberg

Signatur møteleder: 



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7051

VARDEÅSEN I BORETTSLAG

VARDEÅSEN I BORETTSLAG
ORG.NR. 971 174 757, KUNDENR. 7051

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		925 677	1 632 479
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 518 038	-214 059
Tillegg for nye langsiktige lån	17	46 401 549	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-40 486 305	-492 743
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-602 794	-706 802
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		322 883	925 677
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 793 675	1 297 382
Kortsiktig gjeld		-1 470 792	-371 705
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		322 883	925 677

VARDEÅSEN I BORETTSLAG
ORG.NR. 971 174 757, KUNDENR. 7051

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 763 430	4 824 143	5 279 000	5 279 000
Andre inntekter	3	237 628	9 799	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 001 058	4 833 942	5 279 000	5 279 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 070	-23 970	-21 000	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-170 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-9 781	-10 000	-13 000
Andre honorarer		-120 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-112 758	-107 230	-110 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-47 198	-87 209	-5 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-8 343 477	-1 161 175	-438 750	-12 413 336
Forsikringer		-182 145	-166 340	-156 500	-216 000
Kommunale avgifter	9	-645 566	-632 632	-710 000	-820 000
Energi/fyring		-155 587	-198 054	-200 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 351	-212 338	-215 000	-232 000
Andre driftskostnader	10	-155 457	-363 031	-159 500	-285 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 183 857	-3 131 759	-2 175 750	-14 503 886
DRIFTSRESULTAT		-4 182 799	1 702 183	3 103 250	-9 224 886
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 501	23 566	0	15 000
Finanskostnader	12	-2 393 740	-1 939 807	-2 310 600	-10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 335 239	-1 916 241	-2 310 600	5 000
ÅRSRESULTAT		-6 518 038	-214 059	792 650	-9 219 886
Overføringer:					
Udekket tap		-6 518 038	-214 059		

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-58/411, Lurudveien 26E, 2020 SKEDSMOKORSET



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	26.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	26.01.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.34 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.6 km
Flomfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.14 km
Forurenset grunn	26.01.2026	Ikke funnet	0.65 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.53 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.29 km
Skredfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	15.1 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	19.2 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.25 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket: 19.01.2026

Aktsomhetsområde Nei Ja



Tegnforklaring

 Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

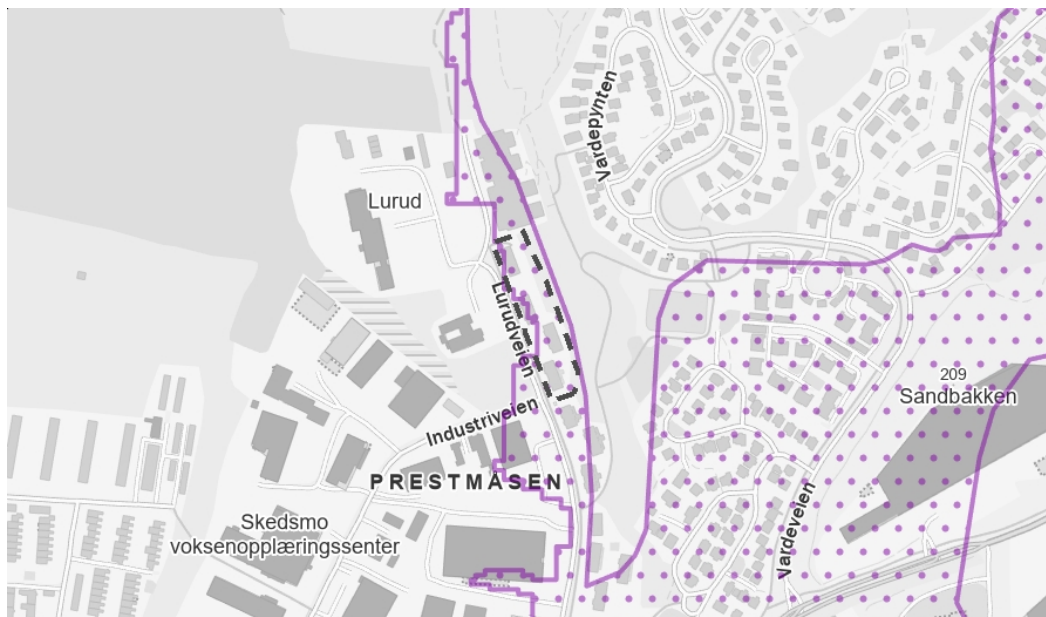
Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfare ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Kvikkleire

Sist sjekket: 26.01.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

26.01.2026

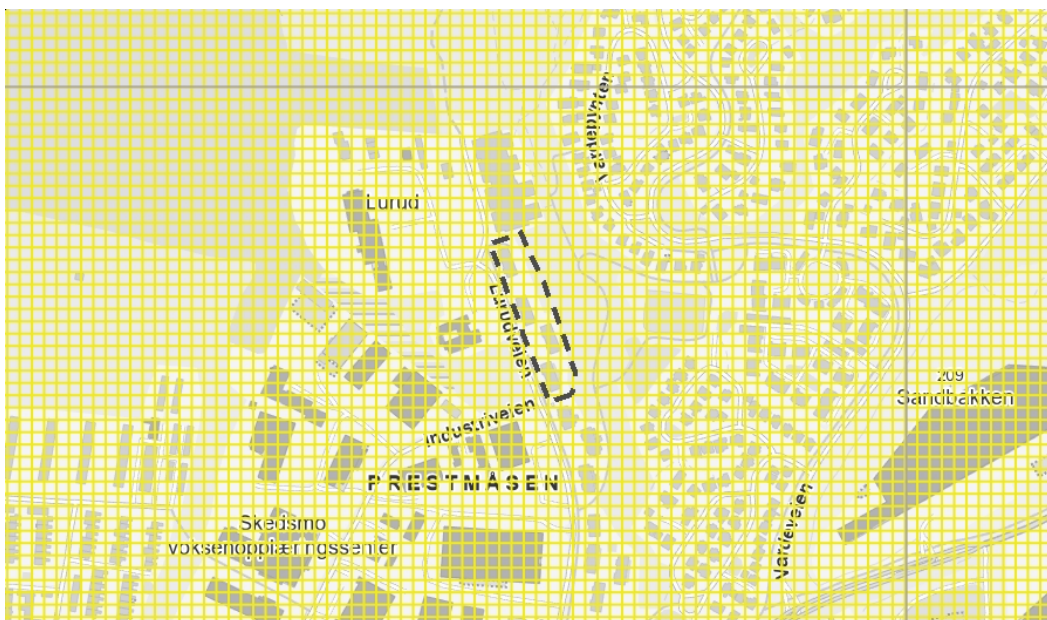
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

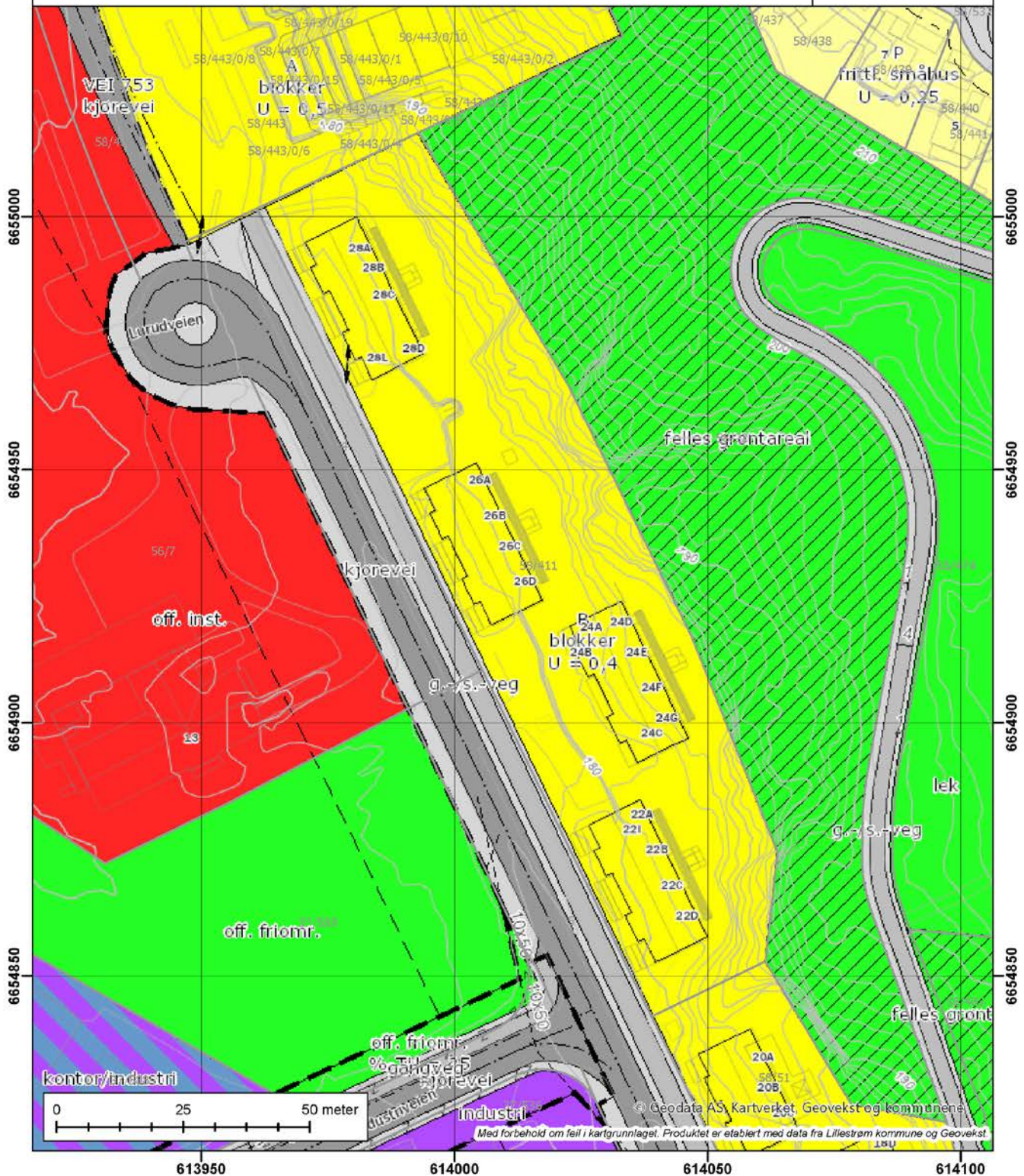
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.02.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Områder for industri / lager
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg

-  Gangveg
 FRIOMRÅDER
 Anlegg for lek
 Felles grøntareal
 Kontor / Industri
 1242 - Avkjørsel
 1203 - Regulert tomtegrense
 1204 - Eiendomsgrense oppheves

- 1211 - Byggegrense
 - 1213 - Planlagt bebyggelse
 - 1221 - Regulert senterlinje
 - - 1222 - Frisiktlinje
 - 1223 - Regulert kant kjørebane
 - 1259 - Måle- og avstandslinje
 - Formålsgrense
-  Gjeldende plan





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Lurudveien 26E
2020 SKEDSMOKORSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre