

Skillebekkveien 24

VARDEÅSEN

notar



Prisantydning Kr. 4 490 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 99/118 kvm
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



Skillebekkveien 24

Lys og attraktiv 4-roms selveier med flott panoramautsikt, romslig balkong, peisovn og garasjeplass. Oppgradert bad 22/23.

Adresse	Skillebekkveien 24 2020 SKEDSMOKORSET
Prisantydning	Kr 4 490 000,-
Fellesgjeld	Kr 78 707,-
Omkostninger	Kr 127 190,-
Totalpris	Kr 4 695 897,-
Fellesutgifter	Kr 4 256,-
BRA-i/BRA Total	99/118 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1993
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til Skillebekkveien 24 - en attraktiv 4-roms selveierleilighet på Vardeåsen, beliggende i et familievennlig og veletablert område. Her bor du med kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, lekeplass og idrettstilbud, samt flotte tur- og friluftsområder.

Leiligheten har en god planløsning og holder en god standard, med blant annet oppgraderte baderomsoverflater fra 2022/23, sanitærutstyr fra 2023, ny kjøkkenvifte fra 2025 og Jøtul peisovn. Boligen inneholder vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom og tre soverom, i tillegg til innredet loftsrom.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en romslig balkong på ca. 14 m². I tillegg disponeres inngangsparti på ca. 10 m², bod og én parkeringsplass i lukket rekkegarasjeanlegg.

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler
482 90 120 / ernest@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	34
Vedlegg	36
Budgivning	108

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

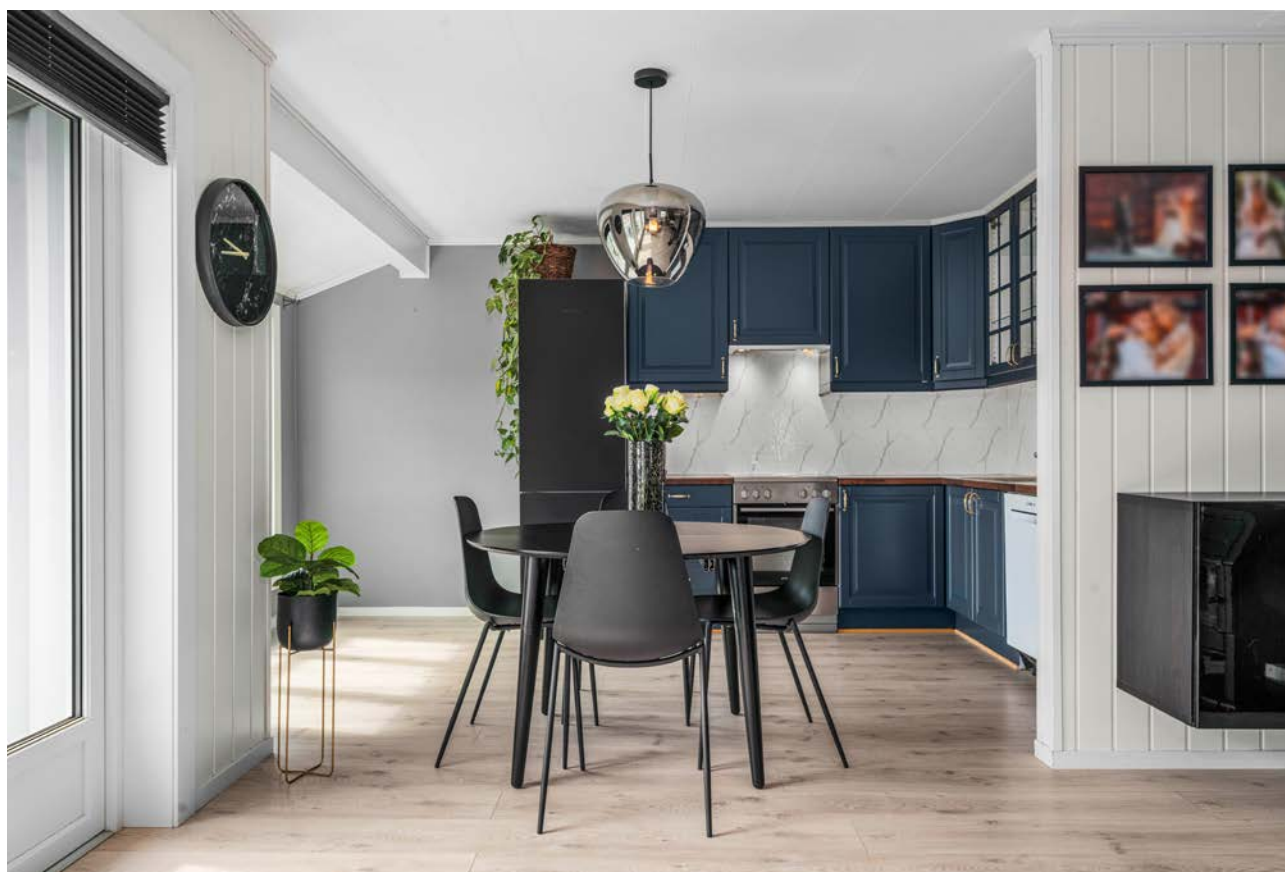
**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning







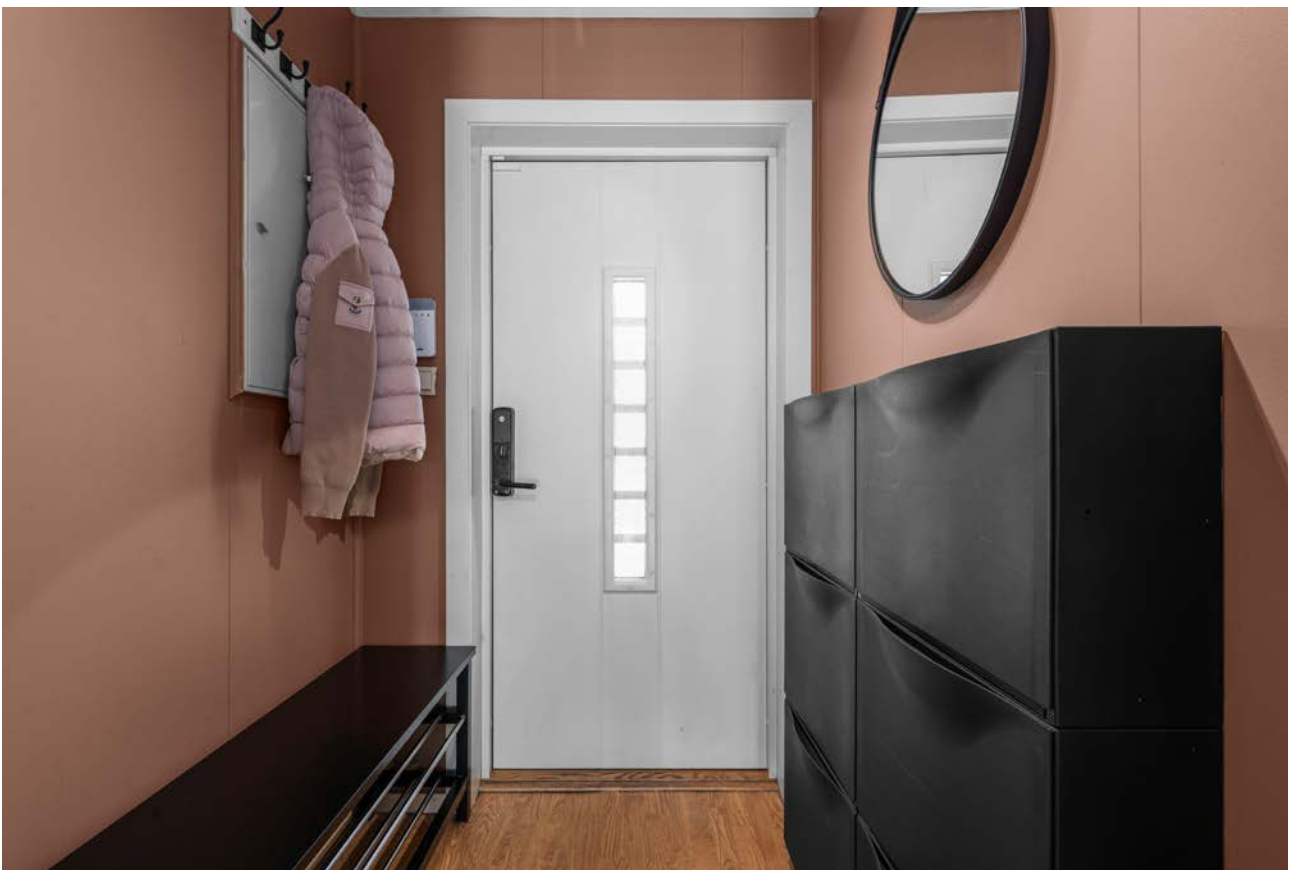














Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Vardeåsen i Lillestrøm kommune, sentralt plassert midt mellom Oslo sentrum og Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området har også nærhet til lekeplass, fotballbane, ballbinge, idrettshall, svømmehall, skiløyper, alpinanlegg, skøytebane og treningssenter m.m. Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Rett i bakkant av boligen er det en fin skog med turmuligheter. Det er også kort vei til Romerikssåsen som byr på merkede løyper hele året. I Tæruddalen er det lysløype, og ca. 2 km innover den finner du populære Ringnestjerna, to idylliske vann med bade- og fiskemuligheter. Innover i marka finner du flere vann, stier, turhytter med mer, samt oppkjørte skiløyper om vinteren.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste busstopp er Vardeåsen, ca. 150 m fra boligen. I nabolagsprofilen er Vardeåsen linje 360 oppgitt til 2 min og 0.2 km. Frogner stasjon linje R13 er oppgitt til 8 min og 5.3 km. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min ned til Lillestrøm, 10 min til Strømmen storsenter, 15 min til Oslo og 20 min til Oslo lufthavn, Gardermoen. I nabolagsprofilen er Oslo Gardermoen oppgitt til 22 min, og Oslo S til 26 min og 26.7 km.

Fra eiendommen er det gangavstand til Vardeåsen Nærmiljøsentral (1- 4) og Åsenhagen barneskole (1-7). Det er også kort vei til Tæruddalen ungdomsskole (8-10). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny, Kiwi og Rema 1000. Skedsmo senter ligger ca. 3 km, og her finner man det meste man måtte trenge. Senteret har blant annet kafé, restauranter, dagligvare, apotek, vinmonopol, kjedebutikker og koselige nisjebutikker med mer. Det er også kun en kort kjøretur til Lillestrøm sentrum og Strømmen storsenter.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Skillebekkveien 24, 2020 SKEDSMOKORSET

OPPDRAGSNUMMER

17-0031/26

SELGER

Lavdim Kadrija

Klaudia Dominika Kadrija

MATRIKKE

Gårdsnummer 58, bruksnummer 248, seksjonsnummer 12, , ideell andel 1/1.

i Sameiet Skillebekk 1 med orgnr.: 985386382 i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 10.251 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Store ute-/friarealer i sameiet, leke-/ballplasser i nærheten av boligen, gressplener, busker, trær, sittegrupper, asfalterte gangveier, m.v.

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.08.2026. utført av Eduart Kryeziu.

BYGGEÅR

1993

BYGGEMÅTE

Leiligheten er en del av en bygning fra 1993. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Bygningens pipe er en 2-løps elementpipe som er kledd med sort plastbelagt stål over tak.

Bygningen har trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass og spalteventiler i karmen. Vinduene ble skiftet i 2024. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, i hvit utførelse med glassfelt. Balkongdøren er en malt tredør med 3-lags glass.

Adkomst til leiligheten skjer via en utvendig trapp av tre og galvanisert stål, som fører til en adkomstplattning med spaltegulv av trematerialer. Rekkverket er av trekonstruksjoner. Boligen har en balkong med spaltegulv av trematerialer og en manuell solmarkise.

Det medfølger en garasjeplass i et rekkegarasjeanlegg. Garasjen er oppført på et gruset dekke. Ytterveggene består av et enkelt trebindingsverk kledd med utvendig, malt stående kledning. Taket er et pulttak av tre med taktro, tekket med asfalt takbelegg. Garasjen har en vippeport av trematerialer. Tilrettelagt til billading.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av glødde kobberør. Stoppekran og en digital vannmåler er plassert i innebod. Det er opplegg for vaskemaskin på baderommet.
- Avløpsrør: De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør. Det er synlige avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon og naturlig ventilasjon, med spalteventiler i vinduskarmen.
- Varmtvannstank: En OSO varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1993 er plassert i innebod.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automater, 40 A overbelastningsvern og en digital strømmåler. Det er innlagt strøm på loftsrom, koblet varmtvannsbereder og montert en del stikkontakter.
- Brantekniske forhold: Det er en husbrannslange i benkeskapet på kjøkkenet.
- Oppvarming: Boligens oppvarmingskilder er en Jøtul peisovn i stuen, elektriske varmekabler på baderommet og elektrisk oppvarming via panelovner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik:

- Vann tett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

Konsekvens/tiltak:

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Balkong og terrasse er et felleskonstruksjon til hele bygget. I borett/sameie utbedringstiltak gjøres som et felles tiltak.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Det er behov for vedlikehold av terrassebord. Evt. beising/maling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Innvendig - Overflater - gulv

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tegn til større skader eller avvik på gulvbeleggene, men gulvene har generell bruksslitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: • Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak:

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det ble vatret opp enkelte mindre skjevheter i gulvene (planavvik), men dette anses som normalt på hus som har "satt" seg over tid.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Avvik: • Elementpipe/pipeløp overtak er et fellesanliggende konstruksjon. Vedlikehold av det gjøres som et felles tiltak til sameiet.

Vurdering av avvik:

- Elementpipe/pipeløp overtak er et fellesanliggende konstruksjon. Vedlikehold av det gjøres som et felles tiltak til sameiet. Dermed er det ikke vurdert på tilstandsnivå.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

Aldersslitasje og en del små ripper og avflassing av maling på enkelte dører. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i ovennevnte forhold og generelle tilstand.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: • Dette er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Vurdering av avvik:

- Dette er ikke vurdert på tilstandsnivå.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.____NA__ alternativ 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- TG 2 er satt pga. mangel av dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak:

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer.

Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Våtrom - 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det mangler tilluft under dørbled.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Kjøkken - 2 Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det ble registrert mindre hakk, svelleskader etter vannsøl/fukt rundt oppvaskkum og noe over normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i innredningens alder, generelle tilstand og bruksslitasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

Avvik: • Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• TG er gitt pga. aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak:

• Eldre glødde kobberør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Vannledninger fra ukjent dato. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.

• Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Det anbefales å montere lekkasjestopper/lekasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Elektrisk anlegg

Avvik: • Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av

kvalifisert elektrofaglig person. Ifølge eier er det gjort en del oppgraderinger på el-anlegget. Innlagt strøm på loftstom. Koblet varmtvannsbereider og montert en del stikkontakter. Det foreligger ikke samsvarserklæring på de sistnevnte oppgraderingene.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Boligens oppvarmingskilder er: En Jøtul peisovn i stuen. Elektriske varmekabler på badet rommet samt elektrisk oppvarming via panelovner.

Avvik: • Utstyr er ikke funksjonstestet. Ikke vurdert på tilstandsnivå heller. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner - 1

Boligen er koblet opp mot Get/Telia kabel-tv

Avvik: • Utstyr er ikke funksjonstestet. Ikke opplyst om feil eller mangler.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Innvendige trapper

- Våtrom - 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak:

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade). Dusjsone er i hjørne som grenser mot naboelighet og kjøkkenunderskap.

- Radon

Avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklimate og beboernes helse.

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- I boretts/sameie radonmåling gjøres som et felles tiltak.
- TG 2 settes pga. mangel av dokumentasjon ang. radonmåling.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak:

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- I boretts/sameie radonmåling gjøres som et felles tiltak.
- TG 2 settes pga. mangel av dokumentasjon ang. radonmåling.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hjelp fra fag folk

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Lund Elektro Installasjon AS

Beskrivelse: Vvb direktekonlig, ekstra stikkontakt, og ny el-ledning på loftet

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Står montert i garasjen, monter av samaie

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Loftet ble innredet til et hobbyrom

Kommentar fra selger: Alle soverommene ble malt, fornyet overflate på baderommet, gulv, vegg, ny kjøkkenvifte 2026 og ny manualet terrasse markise 2025.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ny kjøkkenventilator fra 2025.
- Manuell markise fra nyere dato, 2025.

2024:

- Alle vinduer ble skiftet/byttet i 2024 i regi av sameiet.

2023:

- Baderommets overflater ble oppgradert/fornytt i 2022/23 året.
- Sanitærutstyr og innredning fra 2023.
- Overflatene på soverom er behandlet.

2021:

- Entredør i hvit utførelse med glassfelt og kodelås, fra 2021.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Følger reguleringsplan Vardeåsen. Planen regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende felles avkjørsler og felles lekearealer. Planen ble vedtatt 12.08.1987

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

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

Eiendommen berøres av en faresone (RpFareSone) i henhold til reguleringsplan, som er en sikringssone for høyspentledning.

I henhold til temkart "mulighet for marin leire" tilsendt fra Lillestrøm kommune, datert: 11.08.22 ligger eiendommen i et område hvor marin leire markert med stort sett fraværende.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming via panelovner, elektriske varmekabler på bad og en Jøtul peisovn.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Boligen er koblet opp mot Telia kabel-tv.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger en parkeringsplass i lukket rekkegarasjeanlegg. Plassen er markert med nr. 24. Det er mulighet for å etablere el-lader. Garasjen har innlagt strøm og en vippeport av trematerialer.

Plassen skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge godkjent ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Etablering må utføres av godkjent installatør.

Lading av el-bil eller ladbar hybrid må IKKE forekomme uten godkjent ladepunkt.

Ved utleie av seksjon eller garasje skal styret informeres på forhånd med leietakers navn, telefonnummer og e-postadresse, slik at leietaker kan inkluderes i informasjonsrutiner.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Offentlig og sameiets interne veier. Nabosameiet har bruksrett på felles vei i sameiet.

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

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Romerike barnehage Varden - 3 min gange

Sorknes barnehage - 11 min gange

Vardeåsen barnehage - 15 min gange

Skoler

Vardeåsen skole (1-4 kl.) - 15 min gange

Åsenhagen skole (1-7 kl.) - 7 min kjøring

Frogner skole (1-10 kl.) - 8 min kjøring

Tæruddalen skole (8-10 kl.) - 9 min kjøring

Lillestrøm videregående skole (videregående skole) - 17 min kjøring

Sport og trening

Vardeåsen lekeplass - 9 min gange

Heksebergåsen - 18 min gange

Fresh Fitness Skedsmokorset - 20 min gange

Avancia Sport Center Skedsmokorset - 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "rekkehus" i Skillebekkveien 14-24, datert 27.10.1993.

Det foreligger ferdigattest for "installasjon av ildsted" i Skillebekkveien 24, datert 20.04.1998.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Del av kryploftet er innredet og benyttes som hobbyrom. Det er ikke opplyst av eier om det er søkt om eller gitt godkjenning fra styret eller offentlige myndigheter for innredningen og bruken av arealet. Rommet kan iht. dagens lov og forskrift ikke benyttes som rom for varig opphold. Adkomst til rommet skjer via nedfellbar loftstrapp, som ikke kan benyttes som adkomst til rom for varig opphold.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere undersøkelser eller tiltak dersom det påvises forhøyede verdier.

I borettslag og sameier gjennomføres radonmåling normalt som et felles tiltak.

INNHold

Eierseksjon:

2. Etasje:

BRA-i 88 kvm: Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, bod og 3 soverom

BRA-e 5 kvm: Bod

TBA 24 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 11 kvm: Innredet loftsrom

BRA-e 14 kvm: Garasje

STANDARD

Entré

Lys og innbydende entré som gir deg et svært godt førsteinntrykk av boligen. Her har du plass til å henge fra deg yttertøy og sette fra deg sko. Det er montert dørcalling.

Stue

Lys og innbydende stue med kjøkken i åpen løsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig og behagelig romfølelse. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV møblement og spisebord med tilhørende stoler.

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på ca. 14 kvm med panoramautsikt. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret, med god plass til utemøbler og beplantning. Balkongen har ny manuell markise som ble montert i 2025.

Kjøkken

Takhøy Ikea innredning med profilerte fronter og vitrineskap. Kjøkkenet har folierte benkeplater med vinylbelegg mellom benk og overskap, en nedfelt rustfri oppvaskum med blandebatteri og benkebelysning. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr med glasskeramisk koketopp og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet har en svært god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet er malt i moderne fargetoner som gir et stilrent og harmonisk uttrykk. Det er gode oppbevaringsmuligheter i romslig garderobeskap.

Soverom II og III

Boligens andre og tredje soverom er også av god størrelse og egner seg godt perfekt som både barnerom, gjesterom eller kontor. Det er god plass til å innrede med seng, nattbord, garderobe og annet ønsket møblement. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp.

Bad

Baderom med flislagt gulv og vegger, og malt takk-ess himlingsplater i himling. Overflatene ble oppgradert/ fornyet i 2022/23. Badet er utstyrt med klosett, nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, og en innredning med toppliggende servant og underskap. Det er speil med integrert belysning, samt opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel med en laminat benkeplate over. Rommet har mekanisk avtrekk og elektriske varmekabler i gulvet.

Innvendige overflater

Gulv: Gulvene i boligen er belagt med laminat og vinylbelegg. Det er teppe på loftsrom. Flis på bad.

Vegger: Malte overflater, panel, MDF-panelplater, interiørplater og malt puss. Flis på bad.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger ikke: Frittstående kjøleskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA – i: 99 m²

BRA – e: 19 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 24 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Garasje

EIERSEKSJON

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 88 m² Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, bod og 3 soverom

BRA-e: 5 m² Bod.

99. etasje

BRA-i: 11 m² Innredet loftstom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

24 m² Terrasse- og balkongareal

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Garasje i felles rekkegarasjeanlegg.

Markert med nr. 24.

Nabosameiet har bruksrett på felles vei i sameiet.

Leiligheten disponerer en separat utvendig bod på ca. 5 m² (BRA-E). Bodens vegger mot boligen regnes som S-ROM.

Det gjøres oppmerksom på at eksterne boder er en del av sameiets fellesareal og ikke eies av den enkelte sameier. Bruken av boden er derfor basert på sameiets disposisjon av fellesarealet, og den enkelte sameier har ikke eierrett eller særskilt rettsvern til boden.

Sameiet kan vedta endret bruk eller omdisponering av fellesarealet. Det kan derfor ikke garanteres at dagens bodløsning eller bruksrett til boden vil bestå over tid.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Garasje

BTA er skjønsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Eierseksjon

BTA er skjønsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Del av kryploft er innredet og tilpasset til hobbyrom. Målt takhøyde er på ca. 2 m på det høyeste punktet. Adkomst er via luke i himling. Gulvarealet er målt til ca. 19 kvm.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 490 000,-

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt på boligen p.t.

ANDRE UTGIFTER

Innmelding/tegning av andel i BORI, 650 kr

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 256,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Grunnpakke kabel tv/bredbånd, felles bygningsforsikring, snøbrøyting, administrasjonskostnader, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader, kr. 3635,-

Avdrag lån, kr. 151,-

Renter lån, kr. 470,-

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 282 085,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 128 338,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 490 000,- (Prisantydning)

kr. 78 707,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 568 707,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 114 200,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 127 190,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 695 897,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3205/58/248/12:

07.06.1993 - Dokumentnr: 6081 - Erklæring/avtale

Det gis vegrett over d.e. for "gjenværende del av M-feltet"

(M2 og M3).

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3205 Gnr:58 Bnr:248

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1993 - Dokumentnr: 14051 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:58 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1993 - Dokumentnr: 14240 - Erklæring/avtale
Panterett til sameiet for kr 20.000.- som sikkerhet for
fellesutgifter
Prioritet etter den første tgl.erverversum, senere etter
90% av verditakst avholdt av godkjent takstmann. Uten opp-
trinnsrett.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1993 - Dokumentnr: 14240 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/2978

31.10.2018 - Dokumentnr: 1484827 - Reseksjonering
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 89/2978
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

01.01.2020 - Dokumentnr: 634494 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:58 Bnr:248 Snr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 150052 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:58 Bnr:248 Snr:12

GRUNNBOKSDATO

14.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER

SP642201.15.1

OM SAMEIET

Sameiet Skillebekk 1 (organisasjonsnummer 985386382) ligger i Lillestrøm kommune og består av 34 boligseksjoner, fordelt på 6 bygninger. Forretningsfører for sameiet er BORI BBL.

Pågående saker:

- Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 78 707,- pr. 31.07.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Selskapets totale lån og vilkår per 31.07.2026:

Lånenummer: 96660158941, BOLIGBANKEN ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 31-07-2026: 7.40% pa.

Saldo per 31-07-2026: kr 1675852

Andel av saldo: kr 78707

(siste termin 20-03-2031)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 34 798,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (467 289,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (538 487,-)

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 f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader.

FORRETNINGSFØRER

BORI BBL

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Dog er dyr som ikke klassifiseres som husdyr ikke tillatt. Dyrehold forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Det er båndtvang innenfor sameiets område. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene, herunder gjelder også fellesarealer med bruksrett (I tilfellet fjernes ekskrementer naturligvis med det samme).

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk og gulvbelegg/fliser, terrassedør og hele balkonger og terrasser, samt utebod.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.

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

Det er hver enkelt sitt ansvar å vedlikeholde garasje som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Varmtvannsbereder er hver enkelt seksjonseiers eget ansvar.

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

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Seksjonseier/leietaker er selv ansvarlig for å fjerne snø og is av balkong.

Dugnad

Det oppfordres til dugnadsarbeid for å skape fine fellesarealer.

I forbindelse med årlig vårdugnad vil det bli leid konteiner til annet avfall.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. 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. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

14.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler

Epost: ernest@notar.no

Mobil: 482 90 120

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Boliginformasjon
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Söderberg & Partners boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor

budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

Skillebekkveien 24



Illustrert planskisse
Tegnet av plandesign.no

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SKILLEBEKKVEIEN 24

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Boliginformasjon

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Söderberg & Partners boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport



Eierseksjon



Skillebekkveien 24, 2020 SKEDSMOKORSET



LILLESTRØM kommune



gnr. 58, bnr. 248, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 09.08.2026

Rapportdato: 12.08.2026

Oppdragsnr.: 11745-1155

Eiendomsverdi ref nr: NE2601

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



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

Norsk takst

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



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

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

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

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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



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 som minimum 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

4-roms selveierleilighet som ligger i byggets 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang. Leiligheten holder en normal standard på innvendige overflater i forhold til byggeår.

Det er balkong på ca. 14 kvm med adkomst fra stue. Det er innredet loftsrom med adkomst fra luke i himling.

I tillegg er det inngangsparti på ca. 10 kvm. Bod på ca. 3 kvm i enden av inngangsparti.

I tillegg til det medfølger det også 1. stk. parkeringsplass i lukket rekkegarasjeanlegg. Markert nr. 24.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Eierseksjon - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass.

Vinduer med spalteventiler i vinduskarmen. Alle vinduer ble skiftet/byttet i 2024 i regi av sameiet.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Entredør i hvitt utførelse med glassfelt og kodelås, fra 2021.

Enkellabankdør med hengelås til sportsbod.

En utvendig trapp av tre og galvanisert stål opp til en adkomstplattning/inngangsparti med spaltegulv av trematerialer. Treheller på gulv.

Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 93 cm. Sportsbod i enden av inngangsparti.

Balkong med adkomst fra stue/kjøkken. En balkong på ca. 14 kvm. med spaltegulv av trematerialer. Utelys og en utvendig solmarkise på balkongen. Manuell markise fra nyere dato, 2025.

Rekkverkshøyde målt til 90 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet har laminat, teppe og belegg.

Gulvene i boligen er belagt med laminat og vinylbelegg. Teppe på loftsrom.

Profilert og glatt listverk.

Veggene innvendig i boligen er behandlet/kledd med; Malte overflater, panel, MDF-panelplater, interiørplater og malt puss. Ifølge eier er overflatene på soverommene behandlet etter de overtok leiligheten.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Det er ikke opplyst om det er utført radonmåling eller om bygget er utført med radonspærre.

Det er elementpipe.

En 2-løps elementpipe (hvor gjeldende seksjon disponerer det ene røykløpet) som er kledd med sort plastbelagt stål over tak og stigtrinn til pipe til pipe på tak.

Trappen er av annet type.

Loftstrapp til loftet. Adkomst via luke i himling.

Det er malte, glatte dører og profilerte dører.

Ble ikke observert på befaringsdagen. Heller ikke opplyst av eier om det.

Frittstående garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom med flislagt gulv og vegger. Malt takk-ess himlingsplater på himling. Baderommets overflater ble oppgradert/fornyet i 2022/23 året. Ble montert nyere sanitærutstyr og innredning.

Det er klosett, nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass.

Innredning med toppliggende servant og underskap. Speil med integrert belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Laminat benkeplate over det. Mekanisk avtrekk. Elektriske varmekabler på gulv. Plast sluk og plast avløpsrør.

Eier disponerer ikke dokumentasjon på utført arbeid på baderommet. Det er gjort kun overflatebehandling som ble gjort i 2022/23 året.

Det foreligger ikke dokumentasjon i forbindelse med utført arbeid på våtrom.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50 mm.

Våtrommet har innredning med toppliggende servant, klosett, dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass. speil med integrert belysning over servant. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Baderomsskap. Benkeplate over vaskemaskin/tørketrommel.

Sanitærutstyr og innredning fra 2023.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt pga. tilleggskonstruksjoner.

Det ble med et finkalibrert fuktsøkeinstrument, et Protimeter MMS, foretatt fuktkontroll av baderommet og ingen avvik fra normale verdier ble påvist på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy Ikea innredning med hvite profilerte fronter og vitrineskap, folierte benkeplater, vinylbelegg mellom benk/overskap, en nedfelt rustfri oppvaskkum med blandebatteri og benkebelysning. Komfyr med glasskeramisk koketopp.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Nytt kjøkkenventilator fra 2025

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør (bøylige med plasthylse). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran og vannmåler plassert i innebod.

Opplegg for vaskemaskin (på baderommet). En digital vannmåler på

Beskrivelse av eiendommen

innebod.

De innvendige avløpsrørne er av PP plastrør.

Synlige avløpsrør av plast.

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Spalteventiler i vinduskarmen.

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på innebod.

En 200 liters OSO varmtvannsbereider fra 1993.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

El-anlegg med sikringsskap inneholdende; Automater, 40 A overbelastningsvern og en digitalstrømmåler.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i boligen.

Eier/selger har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer som foreskrevet.

Det ble observert en husbrannslange i benkeskapet på kjøkkenet.

Boligens oppvarmingskilder er: En Jøtul peisovn i stuen. Elektriske varmekabler på badetrommet samt elektrisk oppvarming via panelovner

Boligen er koblet opp mot Get/Telia kabel-tv.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger

Eierseksjon

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

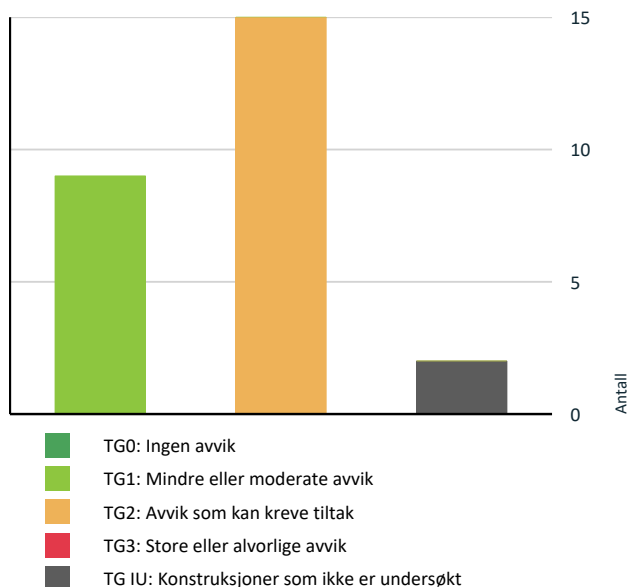
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Del av kryploftet er innredet til hobbyrom. Det er ikke opplyst av eier om det er søkt i styret eller i myndighetene om de endringene. Ihht. dagens lov og forskrifter innredet loftsrom kan ikke brukes som rom til varig opphold.

"Det er fullt lovlig å bruke nedfellbare loftstrapper, men de kan ikke brukes som adkomst til varig oppholdrom eller en egen boenhet. Loftstrapper er kun tillatt for tilgang til uinnredet lagringsplass eller kaldtsott der det ikke kreves fast hovedtrapp"

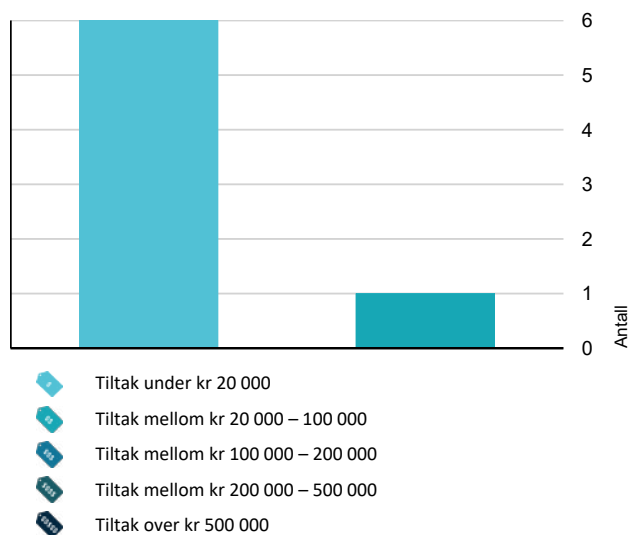
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre de er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler. Ved bruk av taksten er innholdet lest og godkjent av eier.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkevende insekter [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 1 [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON



Byggeår
1993

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
4-roms selveierleilighet som ligger i 2 etasje i en lavblokk med 3 etasjer. Adkomst til leiligheten via utvendige trapper. Innredet loft med adkomst fra luke i himling. Nåværende eiere overtok leiligheten i 2022 og de har gjort en del oppgraderinger i de siste årene. Bl.a. Oppgradert baderomsoverflater, nyere sanitærutstyr og innredning. Malt en del overflater på soverommene, innredet loftsrom og tilpasset til en hobbyrom. Gjort en del el-arbeid. Bytte kjøkkenvifte osv. Ny markise fra 2025. Vinduer og balkongdør ble skiftet i regi av sameiet.

Det er sportsbod i enden av inngangsparti. Balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Inngangsparti/terrasse ved inngangen.

Boligen holder en normal god standard med normal bruksslitasje ihht. byggeåret.

Vedlikehold
Normal vedlikehold. Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass.

Vinduer med spalteventiler i vinduskarmen. Alle vinduer ble skiftet/byttet i 2024 i regi av sameiet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Entredør i hvitt utførelse med glassfelt og kodelås, fra 2021. Enkellabankdør med hengelås til sportsbod.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En utvendig trapp av tre og galvanisert stål opp til en adkomstplating/inngangsparti med spaltegulv av trematerialer. Treheller på gulv. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 93 cm. Sportsbod i enden av inngangsparti.

Balkong med adkomst fra stue/kjøkken. En balkong på ca. 14 kvm. med spaltegulv av trematerialer. Utelys og en utvendig solmarkise på balkongen. Manuell markise fra nyere dato, 2025. Rekkverkshøyde målt til 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Balkong og terrasse er et felleskonstruksjon til hele bygget. I boret/sameie utbedringstiltak gjøres som et felles tiltak.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Det er behov for vedlikehold av terrassebord. Evt. beising/maling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat, teppe og belegg.

Gulvene i boligen er belagt med laminat og vinylbelegg. Teppe på loftsrom.

Profilert og glatt listverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tegn til større skader eller avvik på gulvbeleggene, men gulvene har generell bruksslitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene innvendig i boligen er behandlet/kledd med: Malte overflater, panel, MDF-panelplater, interiørplater og malt puss. Ifølge eier er overflatene på soverommene behandlet etter de overtok leiligheten.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det ble vatret opp enkelte mindre skjevheter i gulvene (planavvik), men dette anses som normalt på hus som har "satt" seg over tid.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er utført radonmåling eller om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneløst klima og beboernes helse.

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- I boret/sameie radonmåling gjøres som et felles tiltak.
- TG 2 settes pga. mangel av dokumentasjon ang. radonmåling.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe.

En 2-løps elementpipe (hvor gjeldende seksjon disponerer det ene røykløpet) som er kledd med sort plastbelagt stål over tak og stigtrinn til pipe til pipe på tak.

Vurdering av avvik:

- Elementpipe/pipeløp overtak er et fellesanliggende konstruksjon. Vedlikehold av det gjøres som et felles tiltak til sameiet.

Dermed er det ikke vurdert på tilstandsnivå.

TG 1J Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er av annet type. Loftstrapp til loftet. Adkomst via luke i himling.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte dører og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

Aldersslitasje og en del små ripper og avflassing av maling på enkelte dører.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i ovennevnte forhold og generelle tilstand.

TG 2 Skadedyr og fuktrevende insekter

Beskrivelse

Ble ikke observert på befaringdagen. Heller ikke opplyst av eier om det.

Vurdering av avvik:

- Dette er ikke vurdert på tilstandsnivå

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Frittstående garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom med flislagt gulv og vegger. Malt takk-ess himlingsplater på himling. Baderommets overflater ble oppgradert/fornytt i 2022/23 året. Ble montert nyere sanitærutstyr og innredning. Det er klosett, nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Innredning med toppliggende servant og underskap. Speil med integrert belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Laminat benkeplate over det. Mekanisk avtrekk. Elektriske varmekabler på gulv. Plast sluk og plast avløpsrør.

Eier disponerer ikke dokumentasjon på utført arbeid på baderommet. Det er gjort kun overflatebehandling som ble gjort i 2022/23 året.



2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon i forbindelse med utført arbeid på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
- TG 2 er satt pga. mangel av dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50 mm.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med toppliggende servant, klosett, dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass. speil med integrert belysning over servant. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Baderomsskap. Benkeplate over vaskemaskin/tørketrommel.

Sanitærutstyr og innredning fra 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Det mangler tilluft under dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggevekst og fuktskader over tid.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt pga. tilleggskonstruksjoner.

Det ble med et finkalibrert fuktsøkeinstrument, et Protimeter MMS, foretatt fuktkontroll av baderommet og ingen avvik fra normale verdier ble påvist på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Dusjsone er i hjørne som grenser mot naboeilighet og kjøkkenunderskap.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy Ikea innredning med hvite profilerte fronter og vitrineskap, folierte benkeplater, vinylbelegg mellom benk/overskap, en nedfelt rustfri oppvaskkum med blandebatteri og benkebelysning. Komfyr med glasskeramisk koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert mindre hakk, svelleskader etter vannsøl/fukt rundt oppvaskkum og noe over normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i innredningens alder, generelle tilstand og bruksslitasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Nytt kjøkkenventilator fra 2025

Årstall: 2025 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran og vannmåler plassert i innebod.

Opplegg for vaskemaskin (på baderommet). En digital vannmåler på innebod.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- TG er gitt pga. aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Vannledninger fra ukjent dato. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørne er av PP plastrør.

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.
- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.

Det ble observert ufagmessig utført overgang mellom vegg og avløpsrør til klosett.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Spalteventiler i vinduskarmen.

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på innebod.

En 200 liters OSO varmtvannsbereder fra 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det anbefales å montere lekkasjestopper/lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

El-anlegg med sikringsskap inneholdende; Automater, 40 A overbelastningsvern og en digitalstrømmåler.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Ifølge eier er det gjort en del oppgraderinger på el-anlegget. Innlagt strøm på loftsrom. Koblet varmtvannsbereider og montert en del stikkontakter. Det foreligger ikke samsvarserklæring på de sistnevnte oppgraderingene.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i boligen. Eier/selger har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer som foreskrevet.

Det ble observert en husbrannslange i benkeskapet på kjøkkenet.



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligens oppvarmingskilder er: En Jøtul peisovn i stuen. Elektriske varmekabler på baderommet samt elektrisk oppvarming via panelovner

Vurdering av avvik:

- Utstyr er ikke funksjonstestet. Ikke vurdert på tilstandsnivå heller. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

Tilstandsrapport



- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Andre installasjoner - 1

Beskrivelse

Boligen er koblet opp mot Get/Telia kabel-tv.

Vurdering av avvik:

- Utstyr er ikke funksjonstestet. Ikke opplyst om feil eller mangler.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- I borett/sameie radonmåling gjøres som et felles tiltak.
- TG 2 settes pga. mangel av dokumentasjon ang. radonmåling.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass og lagringsformål

Byggeår

Kommentar

Kilde: Ikke opplyst, men antas oppført på samme tid som boligene

Standard

Garasje i felles rekkegarasjeanlegg. Markert med nr. 24. Plass for 1personbil. Laddemuligheter

Vedlikehold

Normal standard ihht. byggeåret.

Beskrivelse

Garasje i rekkegarasjeanlegg med plass for 1 personbil.

Garasjen er oppført på et gruset dekke til antatt faste masser.

Det er synlig fjell opp i dagen på tomten.

Yttervegger av enkelt trebindingsverk kledd med utvendig malt stående kledning.

Pulttak av tre med taktro tekket med asfalt takbelegg.

Garasjen har innlagt strøm og en vippeport av trematerialer.

Tilrettelagt til billading.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

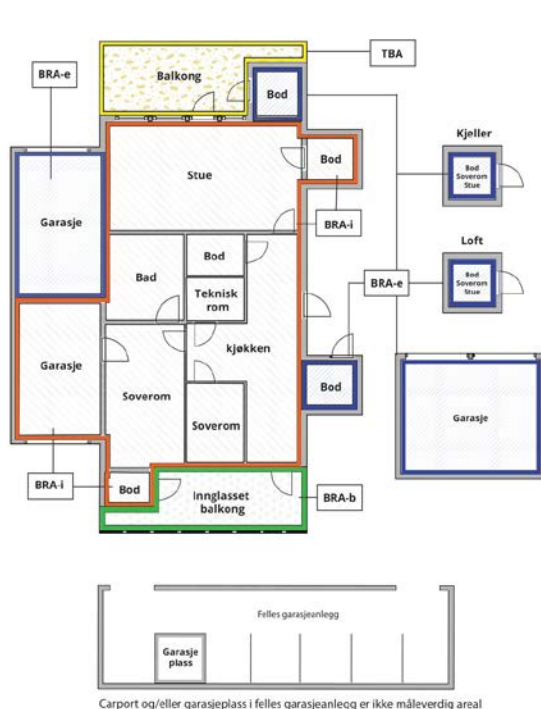
Hva er målverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Kommentar

BTA er skjønsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	88	5		93	24		93
Loft	11			11		8	19
SUM	99	5			24	8	112
SUM BRA	104						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, bod	Bod 2	
Loft	Innredet loftsrom		

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Del av kryploft er innredet og tilpasset til hobbyrom. Målt takhøyde er på ca. 2 m på det høyeste punktet. Adkomst er via luke i himling. Gulvarealet er målt til ca. 19 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Del av kryploftet er innredet til hobbyrom. Det er ikke opplyst av eier om det er søkt i styret eller i myndighetene om de endringene. Ihht. dagens lov og forskrifter innredet loftsrom kan ikke brukes som rom til varig opphold.

"Det er fullt lovlig å bruke nedfellbare loftstrapper, men de kan ikke brukes som adkomst til varig oppholdrom eller en egen boenhet. Loftstrapper er kun tillatt for tilgang til uinnredet lagringsplass eller kaldtsott der det ikke kreves fast hovedtrapp"

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort en del oppgraderinger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2026	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Klaudia Dominika Kadrija	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	58	248		12	10251 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Skillebekkveien 24

Hjemmelshaver

Kadrija Klaudia Dominika, Kadrija Lavdim

Kommentar

Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Skillebekk 1	89 / 2978	BORI BBL	985386382

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Vardeåsen i Lillestrøm kommune, sentralt plassert midt mellom Oslo sentrum og Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området har også nærhet til lekeplass, fotballbane, ballbinge, idrettshall, svømmehall, skiløyper, alpinanlegg, skøytebane og treningssenter m.m.

Skedsmo svømmeklubb tilbyr så vel svømmekurs som organisert trening ved Åsenhagen skole. Golf kan man spille på Hauger golfbane eller i Lillestrøm. I Lillestrøm finner man også Nebbursvollen Friluftsbad, med basseng, vannsklier og kiosk med mer.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Rett i bakkant av boligen er det en fin skog med turmuligheter. Det er også kort vei til Romerikssåsen som byr på merkede løyper hele året. I Tæruddalen er det lysløype, og ca. 2 km innover den finner du populære Ringnestjerna, to idylliske vann med bade- og fiskemuligheter. Innover i marka finner du flere vann, stier, turhytter med mer, samt oppkjørte skiløyper om vinteren.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny, Kiwi og Rema 1000. Skedsmo senter ligger ca. 3 km, og her finner man det meste man måtte trenge. Senteret har blant annet kafé, restauranter, dagligvare, apotek, vinmonopol, kjedebutikker og koselige nisjebutikker med mer. Det er også kun en kort kjøretur til Lillestrøm sentrum og Strømmen storsenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste busstopp er Vardeåsen, ca. 150 m fra boligen. Fra Skedsmokorset bussentral går det busser til Oslo, Lillestrøm, Gardermoen, Nannestad, Sørumsand med mer. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min ned til Lillestrøm, 10 min til Strømmen storsenter, 15 min til Oslo og 20 min til Oslo lufthavn, Gardermoen.

Fra eiendommen er det gangavstand til Vardeåsen Nærmiljøsent (1-4) og Åsenhagen barneskole (1-7). Det er også kort vei til Tæruddalen ungdomsskole (8-10). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier. Nabosameiet har bruksrett på felles vei i sameiet

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kopi av reguleringsplan-/bestemmelser kan sees hos megler eller hos Plan- og bygningskontoret i Lillestrøm kommune

Om tomten

Store ute-/friarealer i sameiet, leke-/ballplasser i nærheten av boligen, gressplener, busker, trær, sittegrupper, asfalterte gangveier, m.v.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består for det meste av villa-/småhus, boligblokker og næringsbygg.

Felleskostnader

Månedlig felleskostnader er på ca. kr 4 256,- og inkluderer: Fellesutgifter som inkluderer: Store og små vedlikeholdsarbeider samt bygningsforsikring, grunnpakke kabel tv/bredbånd, strøm fellesareal, kontigenter samt honorar til styre, revisor og forretningsfører.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP642201.15.1			
Kommentar Fellespolise for sameiet. Gjelder bygning. Innbo tegnes separat.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2026	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.08.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	09.08.2026	påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	11.08.2026	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.08.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	09.08.2026	Tidligere takst ble fremvist på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.08.2026	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	Tilstandsrapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0031/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Klaudia Dominika Kadrija	Lavdim Kadrija
Gateadresse	
Skillebekkveien 24	
Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2020
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KDK, LK

1

Document reference: 17-0031/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Loftet ble innredet til et hobbyrom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Alle soverommene ble malt, fornyet overflate på baderommet, gulv, vegg, ny kjøkkenvifte 2026 og ny manualet terrasse markise 2025.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Klaudia Kadrija	fa0e5040d4e78015ede9 4f5d105fff464903fd38	09.08.2026 16:34:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lavdim Kadrija	14336ab8a3d596cc4e2fc 5acb81e85341e6e2c41	09.08.2026 16:34:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0031/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



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

Generert 07.08.26
Vår ref.: 528 / 12
Meglers ref.: 17-0031/26

Boligopplysninger

Seksjon 12
Boligselskap 528 Sameiet Skillebekk 1
Adresse Skillebekkveien 24, 2020 SKEDSMOKORSET
Eier(e) Klaudia Koniec, Lavdim Kadrija

Bolignr
Etasje 1.etg
Oppr.ant.rom 0
Bygningstype Rekkehus

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader.

Månedlig fakturering. Restanse pr 07.08.26: kr 4 256,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01
Felleskostnader	3 635	3 635	3 635	3 635	3 635	3 635
Særfordelt lån - avdrag	151	151	151	151	151	151
Særfordelt lån - renter	470	470	470	470	470	470
Total	4 256	4 256	4 256	4 256	4 256	4 256

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7,40%	12	1 675 852	78 707	14.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.07.26				20.03.31

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 7,40%	12	1 675 852	14.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.07.26			20.03.31

Selskap og eiendom

Selskap 528 Sameiet Skillebekk 1 (orgnr. 985386382)
Antall enheter 34
Styrets e-post sameietskillebekk1@gmail.com
Styreleder Marius Bekkevold Svendsen (97746606)
Forsikring If Skadeforsikring (Polise SP642201.15.1)
Festet tomt Nei
Gnr/Bnr 58/248
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett Ingen
Styregodkjenning Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 79 762,00	Andre inntekter	kr 442,00
Formue	kr 34 798,00	Utgifter	kr 6 070,00

Merknader

Nabosameiet har bruksrett på felles vei i sameiet.

Særfordelt lån (ikke IN - individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Innkalling til ordinært årsmøte 24.03.2026 for 528 Sameiet Skillebekk 1.

Møtested: Vardeveien 166, 2020 Skedsmokorset

Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

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

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte.

Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Styrets innstilling

"Styreleder Marius Svendsen velges til møteleder. Knut Ingar Holterbakken signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 704 373 (mot budsjett 1 681 022)

Utgifter: 1 051 598 (mot budsjett 1 431 857)

Resultat: 538 487 (mot budsjett 131 300)

Styrets forslag Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret foreslår å beholde sum satt fra i fjor, 84 000 kr

Styrets forslag Styrets innstilling

Styrehonorar settes til 84 000 kr for foregående periode.

Sak 5: Personvalg

Styret har ikke klart å finne en valgkomite.

I følge vedtekter pkt 7-1 skal styret bestå av «1 styreleder og 2-4 andre medlemmer og med 1-3 varamedlemmer».

Styret per dags dato:

Styreleder: Marius Svendsen – gjenvalgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Knut Ingar Holterbakken – valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Lavdim Kadrija – gjenvalgt for 2 år i 2025

Alle sitter til 2027.

Kai Hansen og Tone Lise Slåttum Solli ble valgt for 2 år i 2024, disse stiller ikke til gjenvalg i år.

Vi ønsker forslag på 1-2 styremedlemmer, samt 1-2 varamedlemmer.

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2025

Sameiet Skillebekk 1

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 640 880	1 296 072	1 641 023	1 634 790
Annen driftsinntekt	2	63 493	43 685	39 999	50 000
Sum driftsinntekter		1 704 373	1 339 757	1 681 022	1 684 790
Kostnader					
Lønnskostnad	3	95 844	91 280	95 844	95 844
Avskrivninger	8	0	17 588	0	0
Konsulenttjenester	4	106 063	148 919	111 618	109 500
Kontingenter		3 200	3 100	3 999	3 999
Rep og vedlikehold	5	138 427	54 901	517 000	94 000
Forsikringer		180 795	155 272	171 000	200 000
Energi og fyring		85 849	72 488	75 999	80 000
Kabel-TV og telefoni		293 728	278 089	294 999	324 000
Driftskostnader	6	101 203	136 426	106 000	142 000
Leiekostnader		20 826	20 348	22 000	21 999
Andre driftskostnader	7	25 664	51 208	33 398	26 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	1 190	0	0
Sum driftskostnader		1 051 598	1 030 807	1 431 857	1 097 342
Driftsresultat før finansposter		652 774	308 950	249 165	587 448
Finansielle poster					
Finansinntekt		14 941	5 012	0	0
Finanskostnad		129 228	133 867	131 300	120 159
Sum finansposter		-114 287	-128 855	-131 300	-120 159
Årsresultat		538 487	180 095	117 865	467 289
Overført udekket tap	9	320 399	5 786	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	9	218 088	174 309	0	0
Sum disponering		538 487	180 095	0	0

Balanse 31.12.2025

Sameiet Skillebekk 1

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler	8	0	0
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	413 824	195 736
Sum finansielle anleggsmidler		413 824	195 736
Sum anleggsmidler		413 824	195 736
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		334 139	252 125
Kundefordringer		22 775	4 732
Sum fordringer		356 914	256 857
Bankinnskudd, kasse o.l.		667 568	441 079
Sum omløpsmidler		1 024 482	697 936
SUM EIENDELER		1 438 306	893 672

Balanserapport 2025 for Sameiet Skillebekk 1

Balanse 31.12.2025

Sameiet Skillebekk 1

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	9	413 824	195 736
Udekket tap	9	-938 553	-1 258 952
Sum egenkapital		-524 729	-1 063 216
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 698 298	1 732 096
Sum langsiktig gjeld		1 698 298	1 732 096
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		253 221	195 636
Annen kortsiktig gjeld	11	11 516	29 157
Sum kortsiktig gjeld		264 737	224 793
Sum gjeld		1 963 035	1 956 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 438 306	893 672

Sameiet Skillebekk 1

Marius Bekkevold Svendsen
Styrets leder

Kai Helge Hansen
Styremedlem

Lavdim Kadrija
Styremedlem

Tone Lise Slåttum Solli
Styremedlem

Knut Ingar Holterbakken
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Sameiet Skillebekk 1

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Sameiet består av 34 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3205.58.248 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 476 060	1 076 100	1 476 147	1 476 147
Andel renter særfordelt lån	131 304	141 024	131 300	120 159
Andel avdrag særfordelt lån	33 516	78 948	33 576	38 484
Sum felleskostnader	1 640 880	1 296 072	1 641 023	1 634 790

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
El bil/ladeanlegg	63 493	43 685	39 999	50 000
Sum andre driftsinntekter	63 493	43 685	39 999	50 000

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	84 000	80 000	84 000	84 000
Arbeidsgiveravgift	11 844	11 280	11 844	11 844
Sum lønnskostnader	95 844	91 280	95 844	95 844

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

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	4 875	4 750	5 000	5 500
Forretningsførerhonorar	85 619	81 698	85 619	90 000
Andre forvaltningstjenester	10 449	7 165	6 000	8 000
Teknisk bistand	0	50 681	9 999	0
HMS	5 120	4 625	5 000	6 000
Sum konsulenttjenester	106 063	148 919	111 618	109 500

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	119 151	49 575	5 000	50 000
Vedlikehold elektro	0	0	5 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	11 944	3 664	5 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	0	0	0	10 000
Dugnadskostnader	1 332	1 662	2 000	2 000
Egenandel forsikringsskader	6 000	0	0	12 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	500 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	138 427	54 901	517 000	94 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Snøbrøyting/strøing/feiing	99 375	135 448	105 000	140 000
Gressklipping	1 828	978	1 000	2 000
Sum driftskostnader	101 203	136 426	106 000	142 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Søppeltømming/container	17 035	11 700	12 000	15 000
Driftskostnader	0	0	999	0
Verktøy og redskaper	1 816	4 950	2 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	0	2 244	5 000	2 000
Arbeidslær og verneutstyr	49	4 485	5 000	0
Annet driftsmateriale	0	288	0	0
Generalforsamling/årsmøte	1 470	0	2 000	2 000
Velferdskostnader	2 374	25 157	3 999	2 000
Øredifferanser	0	-16	0	0
Bank og kortgebyrer	2 920	2 400	2 400	3 000
Sum andre driftskostnader	25 664	51 208	33 398	26 000

Note 8 Anleggsmidler

	Snøfreser Honda HSS 970 A
Anskaffelseskost pr.01.01	42 210
Anskaffelseskost pr.31.12	42 210
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 210
Bokført verdi pr.31.12	0
Anskaffelsesår	2021

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 063 216	-1 243 311
Tilført til/fra EK fra årets resultat	320 399	5 786
Overført til vedlikeholdsfond	218 088	174 309
Sum opptjent egenkapital 31.12	-524 729	-1 063 216
Vedlikeholdsfond 31.12	413 824	195 736
Udekket tap 31.12	-938 553	-1 258 952
Sum egenkapital 31.12	-524 729	-1 063 216

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 10 Gjeldsbrevlån**Pantelån**

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA
Lånenummer	96660158941
Opptaksår	2023
Rentesats	7,15
Beregnet innfridd	20.03.2031
Opprinnelig lånebeløp	1 763 100
Nedbetalt tidligere	31 004
Nedbetalt i år	33 798
Lånesaldo 31.12	1 698 298
Saldo 5 år frem i tid	414 512
Sum pantegjeld lån	1 698 298

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	331	360
Andre påløpte kostnader	11 185	28 672
Uopptjent inntekt	0	125
Sum annen kortsiktig gjeld	11 516	29 157

Andre påløpte kostnader gjelder strømfaktura for desember med forfall i januar 2026.

Note 12 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	473 143	480 775
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	538 487	180 095
Tilbakeføring av avskrivning	0	17 588
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-33 798	-31 004
Endringer i andre langsiktige poster	-218 088	-174 309
B. Årets endring i arbeidskapital	286 602	-7 631
C. Arbeidskapital 31.12	759 745	473 143
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 024 482	697 936
- Kortsiktig gjeld	264 737	224 793
= Arbeidskapital 31.12	759 745	473 143

2025 Arsregnskap.pdf

Navn
Svendsen, Marius Bekkevold

Dato
2026-03-02

Identifikasjon

 **bankID** Svendsen, Marius Bekkevold

Navn
Kadrija, Lavdim

Dato
2026-02-09

Identifikasjon

 **bankID** Kadrija, Lavdim

Navn
Solli, Tone Lise Slåttum

Dato
2026-02-10

Identifikasjon

 **bankID** Solli, Tone Lise Slåttum

Navn
Holterbakken, Knut Ingar

Dato
2026-02-10

Identifikasjon

 **bankID** Holterbakken, Knut Ingar

Navn
Hansen, Kai Helge

Dato
2026-02-09

Identifikasjon

 **bankID** Hansen, Kai Helge



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

Til årsmøtet i Sameiet Skillebekk 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skillebekk 1 som viser et overskudd på NOK 538 487. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobe
An Association of
Independent Accountants Firms

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

Verifisert av
SIGNICAT
03.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 3. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobe
An Association of
Independent Accountants Firms

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

Verifisert av
SIGNICAT
03.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



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

03.03.2026 20:40:35

Signaturmetode

Buypass (NO)

528 Sameiet Skillebekk 1

Protokoll for ordinært årsmøte 24.03.2026

10 av 34 mulige stemmegivere var representert.

10 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Vedtatt med 10 stemmer

Marius Svendsen velges som møteleder. Knut-Ingar Holterbakken signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Totalt antall stemmer: 10

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Styrets forslag Vedtatt med 10 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Totalt antall stemmer: 10

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret.

Inntekter: kr 1 719 314,- (mot budsjett kr 1 681 022,-)

Utgifter: kr 1 180 826,- (mot budsjett kr 1 563 157,-)

Resultat: kr 538 487,- (mot budsjett kr 117 865,-)

Arbeidskapital pr. 31.12: kr 759 745,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

Styrets forslag Vedtatt med 10 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot - 0 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 10

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til samlet styrehonorar settes til kr 84 000,-. Styret fordeler selv honoraret.

Styrehonorar Vedtatt med 10 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 84 000,-

Mot - 0 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 10

Sak 5: Personvalg

Styreleder (2 år)

Marius Bekkevold Svendsen (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Knut Ingar Holterbakken (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Lavdim Kadrija (Valgt tidligere)

Vara (2år)

Kai Hansen Valgt

Totalt antall stemmer: 10

2026 Protokoll ordinaert arsmote 24032026.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Svendsen, Marius Bekkevold	2026-04-11	Holterbakken, Knut Ingar	2026-03-25
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Svendsen, Marius Bekkevold		 Holterbakken, Knut Ingar	

VEDTEKTER
for
SAMEIET Skillebekk 1

Revidert og godkjent på årsmøte 23. april 2020.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Skillebekk 1 og har gårdsnummer 58 og bruksnummer 248 i Lillestrøm kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.11.1993.

Sameiet består av 34 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 08.11.1993.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Det skal være en biloppstillingsplass pr. seksjon.

2.2 Rettslig råderett

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

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

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

2.3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge godkjent ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Etablering må utføres av godkjent installatør.

Lading av el-bil eller ladbar hybrid må IKKE forekomme uten godkjent ladepunkt.

3. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER:

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene inkl fellesarealet m/ bruksrett må på forhånd godkjennes av styret.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Garasjer er en del av fellesarealet med bruksrett. All vedlikehold er brukers ansvar.

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

Installasjoner som feks varmepumper, ventilasjon, beplantning, gjerder etc må forhånds godkjennes av styret og må ikke bli til hinder for vedlikehold av bygningsmassen.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

4. VEDLIKEHOLD:

4.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk og gulvbelegg/fliser, terrassedør og hele balkonger og terrasser, samt utebod.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Det er hver enkelt sitt ansvar å vedlikeholde garasje som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Varmtvannsbereder er hver enkelt seksjonseiers eget ansvar.

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

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som enkelte vedlikeholdskostnader, forsikringer, snøbrøyting, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

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

(2) Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE:

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. STYRET OG DETS VEDTAK:

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 leder, og 2-4 andre medlemmer og med 1-3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8. ÅRSMØTET:

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN:

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SKILLEBEKK 1

Utgave 1.0

Vedtatt dato: 6. april 2022

Sameiet Skillebekk 1 skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Sameierne oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at ordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. For forhold som ikke er særskilt nevnt i ordensreglene kan styret gi retningslinjer og instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang å bli ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp med sameiets styre som kan kreve en skriftlig redegjørelse for det inntrufne. Styret kan gi advarsler til de som har begått alvorlige brudd på reglene og treffe nødvendige tiltak slik at brudd på reglene ikke gjentas. Se for øvrig sameiets vedtekter og Eierseksjonsloven § 39.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig via e-post til sameietskillebekk1@gmail.com

Bruk av seksjonen

Sameier er ansvarlig for indre vedlikehold av sin seksjon. Sameier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Hvis skader oppstår på grunn av manglende vedlikehold, egne reparasjons- og vedlikeholdsarbeid etc., er sameier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødige eller urimelige ulemper for andre sameiere.

Ro og orden

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne og rette seg etter de regler som følger i Lov om helligdager og helligdagsfred.

Det skal være stille i sameiet mellom 22:00 og 08:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres annen aktivitet som kan være sjenerende for naboer. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

Utleie

Ved utleie av seksjon eller garasje skal styret informeres på forhånd med leietakers navn, telefonnummer og e-postadresse, slik at leietaker kan inkluderes i informasjonsrutiner.

Seksjonseier er likevel ansvarlig for at leietaker overholder sameiets husordensregler og vedtekter.

Parkering

Hver boenhet har tilhørende garasje/biloppstillingsplass, denne skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Gjesteplassene er beregnet eventuelt en bil nr.2 og for gjester.

Kjøring og parkeringer på stikkveier er kun tillatt ved av- og pålessing, syketransport o.l (jmf Eierseksjonsloven § 26).

Vis varsomhet når du ferdes inne på sameiets område med bil, maks fart er 20 km/t.

Skader og forsikring

- Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
- Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Meld straks fra til styret dersom det oppdages skadedyr i seksjonen.
- Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre innbo og løsøre.

Bruk av balkonger

- Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.
- Det er ikke tillatt med åpen ild på balkonger eller på fellesarealer i nær tilknytning til bebyggelse.
- Sengetøy, tepper eller lignende bør ikke ristes fra balkongen av hensyn til naboer.
- Seksjonseier må påse av blomsterkasser og liknende som plasseres på utsiden av balkongen ikke kan falle ned.
- Seksjonseier/leietaker er selv ansvarlig for å fjerne snø og is av balkong.

Plenklipping og snømåking

Ta hensyn til andre seksjonseiere og deres seksjon ved snømåking og plenklipping. Sameiet har både snøfreser og gressklipper, og det oppfordres til dugnadsarbeid for å skape fine fellesarealer.

Brannvern

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og skifte batteri i brannvarslerne årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Det er ikke tillatt å oppbevare propan, bensin eller andre farlige stoffer i garasjen eller bodene. Propanbeholdere skal oppbevares utendørs og over bakkeplan.

Søppel

Konteinerne våre skal kun benyttes til husholdningsavfall og papiravfall. Alt annet avfall må beboer levere hos ROAF, kommunenes søppelmottak. Det er IKKE tillatt å sette fra seg søppel utenfor konteinerne eller på fellesområdene. I forbindelse med årlig vårdugnad vil det bli leid konteiner til annet avfall.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Dog er dyr som ikke klassifiseres som husdyr ikke tillatt. Dyrehold forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Det er båndtvang innenfor sameiets område. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene, herunder gjelder også fellesarealer med bruksrett (I tilfellet fjernes ekskrementer naturligvis med det samme).

Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre sanksjoner.

Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Nabolagsprofil

Skillebekkveien 24 - Nabolaget Vardeåsen/Vardefoten - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Vardeåsen Linje 360	2 min 0.2 km
Frogner stasjon Linje R13	8 min 5.3 km
Oslo Gardermoen	22 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 26.7 km

Skoler

Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	7 min 3.6 km
Frogner skole (1-10 kl.) 965 elever, 43 klasser	8 min 5.1 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	9 min 4.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	17 min 10 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	17 min 10.3 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

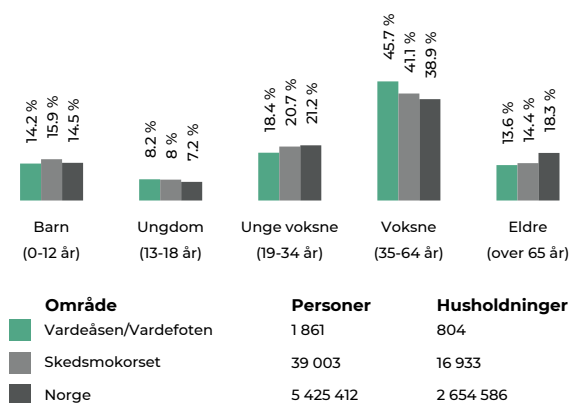
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Romerike barnehage Varden (0-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km
Sorknes barnehage (0-5 år) 49 barn	11 min 0.7 km
Vardeåsen barnehage (1-6 år) 68 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Fjellbo PostNord	21 min 1.3 km
Kiwi Skedsmokorset PostNord	7 min 3 km



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 88/100

Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

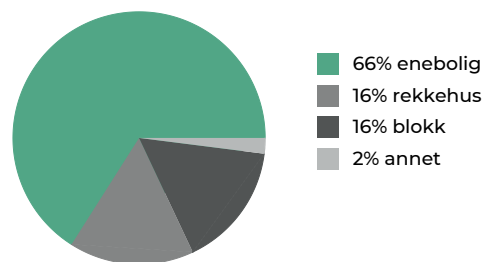
Vardeåsen lekeplass 9 min

Heksebergåsen 18 min
Ballspill 1.1 km

Fresh Fitness Skedsmokorset 20 min

Avancia Sport Center Skedsmokorset 6 min

Boligmasse



«Et kjempefint sted å bo»

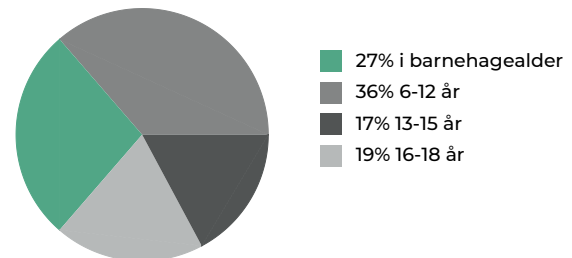
Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Skedsmo senter 8 min

Vitusapotek Skedsmokorset 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

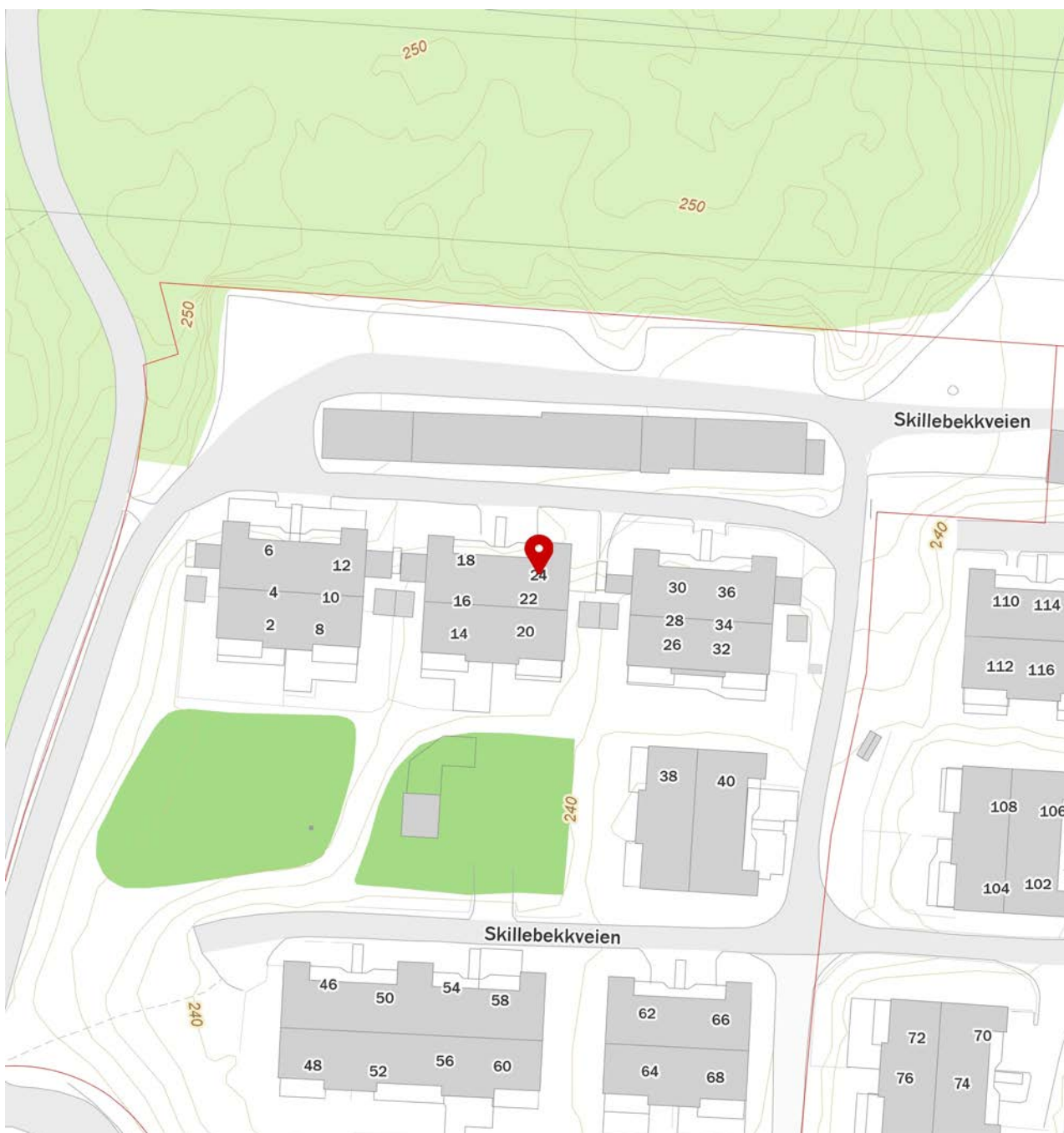
Flerfamilier

0% 43%

Vardeåsen/Vardefoten
Skedsmokorset
Norge

Sivilstand

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





Adresse

Skillebekkveien 24, 2020 SKEDSMOKORSET

Dato for energimerking

14.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-333133

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

6892663

Gårdsnummer

58

Bruksnummer

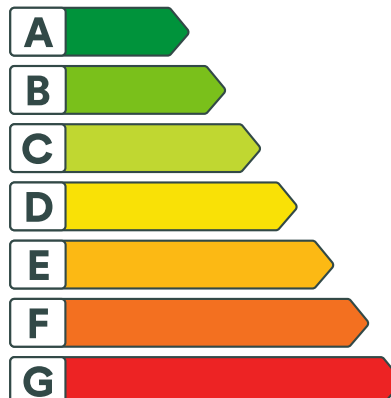
248

Seksjonsnummer

12

Brukseinsningsnummer

H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjon

Byggeår

1993

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

118,0 m²

Oppvarma bruksareal

99,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Berekna vektat levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektar ulikt.

Berekna vektat levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

177,61 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

199,03 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 704 kWh



Skillebekkveien 24, 2020 SKEDSMOKORSET



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Skillebekkveien 24, 2020 SKEDSMOKORSET



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>



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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

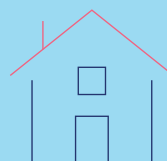
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0031/26

Adresse: Skillebekkveien 24, 2020 SKEDSMOKORSET, gnr.
58, bnr. 248, snr. 12 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/