PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

RØDOVRE VEI 32 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rødovre vei 32C

Nabolaget Hammer/Ahus - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	21 min 1.9 km
Kurland skole (1-7 kl.) 337 elever, 17 klasser	8 min 3.3 km
Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	8 min 3.6 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	22 min 2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	15 min 1.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Østbyveien Linje 110	1 min 0.1 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 17.6 km
Oslo Gardermoen	32 min

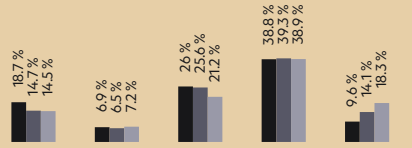
BARNEHAGER

Ahus Nordbyhagen barnehage 2 (0-5 å... 55 barn	6 min 0.5 km
Ahus-Barnehagene Barnehage 1 (0-5 å... 59 barn	6 min 0.5 km
Ahus Nordbyhagen barnehage 3 (0-5 å... 74 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordbyhagen	12 min
Kiwi Fjellhamar	22 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hammer/Ahus	647	367
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Bredde vel - balløkke	3 min
Østbytunet Ballbinge - Nærmiljøanle...	8 min
CrossFit Lillestrøm	19 min
Just Padel Fjellhamar	5 min

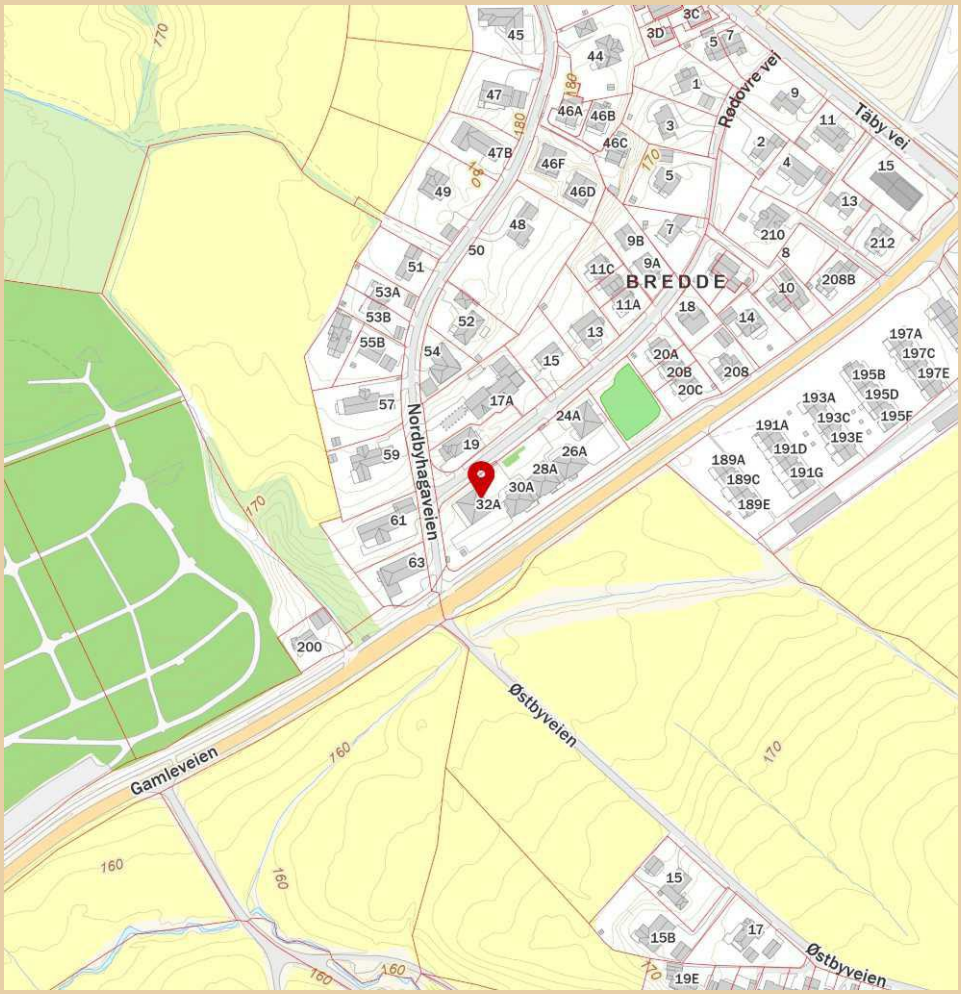
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

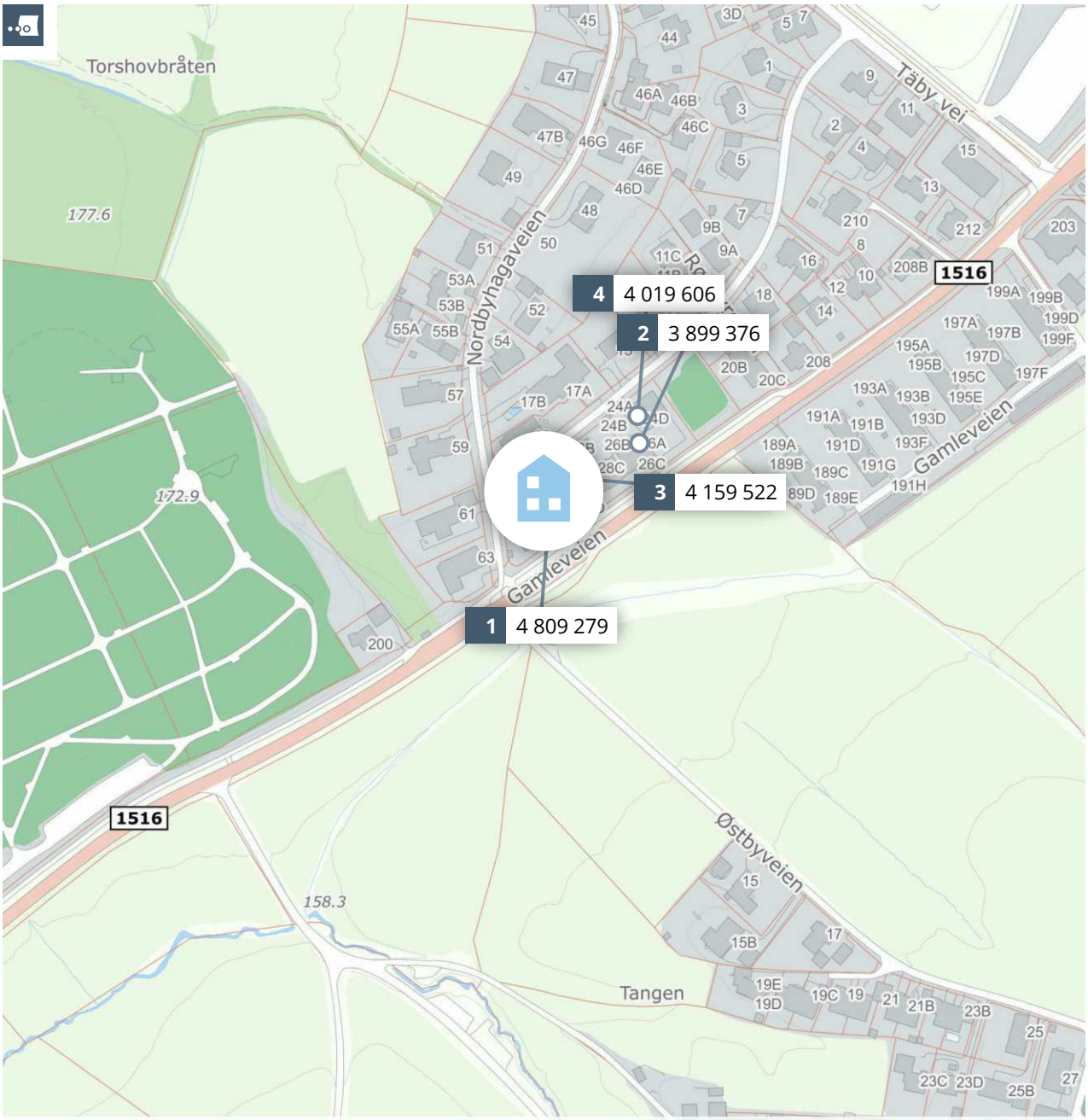
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



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



Meglers verdivurdering

RØDOVRE VEI 32 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 13.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Espen Storebø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rødovre vei 32 C, 1474 LØRENSKOG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 111 BNR 67 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS TORSHOV-HAMMER

Verdivurdert til

4 350 000

9 354	4 359 354	62 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	4 007
Formue	38 417
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rødovre vei 32 A 71 m²	1993	1. etg	3 sov	13.04.2026	4 500 000	**4 800 000**	9 279	4 809 279	**67 736**
2	Rødovre vei 26 A 57 m²	1994	1. etg	1 sov	06.03.2026	3 890 000	**3 890 000**	9 376	3 899 376	**68 410**
3	Rødovre vei 30 A 67 m²	1993	1. etg	2 sov	18.06.2025	4 150 000	**4 150 000**	9 522	4 159 522	**62 082**
4	Rødovre vei 24 C 72 m²	1993	1. etg	2 sov	14.10.2025	3 900 000	**4 010 000**	9 606	4 019 606	**55 828**

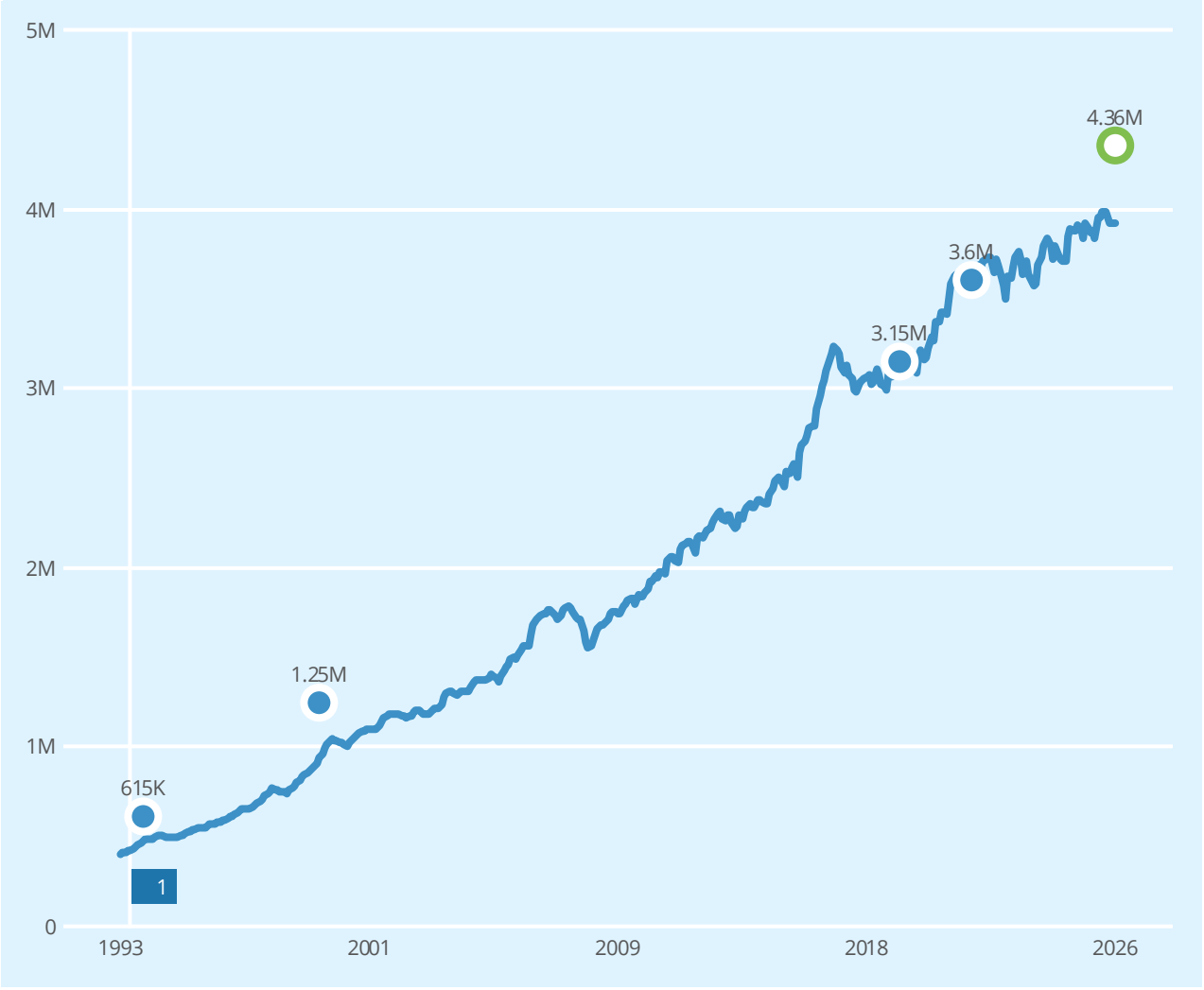
En lys og gjennomgående 3-roms med en romslig og funksjonell planløsning. Her får du en innbydende stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, separat kjøkken, to soverom og et lekkert bad oppgradert i 2025. Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og populært område på Fjellhamar.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.10.2021	06.10.2021	10.11.2021	3 390 000	3 600 000	0	3 600 000	2
02.04.2019	24.05.2019	13.08.2019	3 090 000	3 150 000	0	3 150 000	
05.11.2007		05.11.2007	-	950 000	-	950 000	3
07.12.1999		07.12.1999	-	1 250 000	-	1 250 000	
31.01.1994		31.01.1994	-	615 000	-	615 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Fått helt nytt bad

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i LØRENSKOG kommune nå

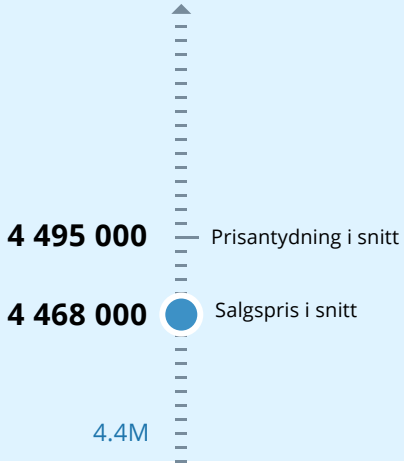
202
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Leiligheter solgt i LØRENSKOG kommune siste 3 mnd

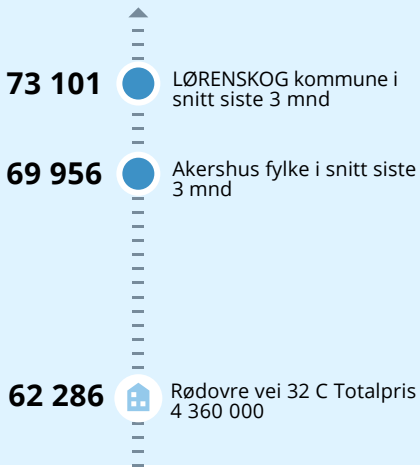
183
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260279
Addresse	Rødovre vei 32 C		
Postnr.	1474	Sted	NORDBYHAGEN
Selgers navn	Thorleif Iddmark		
Selgers navn	Eirik Ihlen Iddmark		
Selgers navn	Renate Fardal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Thorleif Idddmaek

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Eirik Ihlen Iddmark

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.08.2026

Signert av *Eirik Ihlen Iddmark*

Signert av *Renate Fardal*

Initialer selger:
E I
R F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Rødovre vei 32C, 1474 NORDBYHAGEN

LØRENSKOG kommune

gnr. 111, bnr. 67, snr. 19

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11483-2102 **Eiendomsverdi ref nr:** BK8160

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

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.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636

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

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Dette er en tilstandsrapport for leiligheten, der vurderingene omfatter innvendige forhold og tilknyttede konstruksjoner.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være et resultat av alder, bruk og forventet levetid. Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand med tanke på alder, selv om enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak må påregnes.

Bygningen er oppført i henhold til de krav og forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet brannsikkerhet, lydisolasjon, varmeisolering og inneklima er strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av selger. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer, problemer med skadedyr, eller forekomst av skjeggkre, sølvkre eller maur.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp er av metall.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduene er av tre og har 2-lags glass.

Det er ytterdør i treverk og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Terrasse på ca. 10 m² med adkomst fra kjøkken

Terrasse på ca. 30 m² med adkomst fra stue

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat og flis.

Veggene er tapet og har trepanel, og himlingene er av malte plater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Det er elementpipe.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt spyler toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Mørk glatt innredning.
Det er fremlagt dokumentasjon fra rekvirent via Boligmappa for våtrommet.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Downlights.
Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.
Det er membran og plastsluk.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp og mikro.
Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

Generelt eldre avlufting med klaffventiler. Det anbefales bedre avlufting.

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er drenerende masser fra 1993.

Bygningen har støpt plate som fundament.

Skrånende tomt, opparbeidet rundt boligen.

Avløpsrørene er av ukjent type og er fra 1993. Tilknytning er til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er fra 1993. Tilknytning er til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m²
Totalpris	4 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

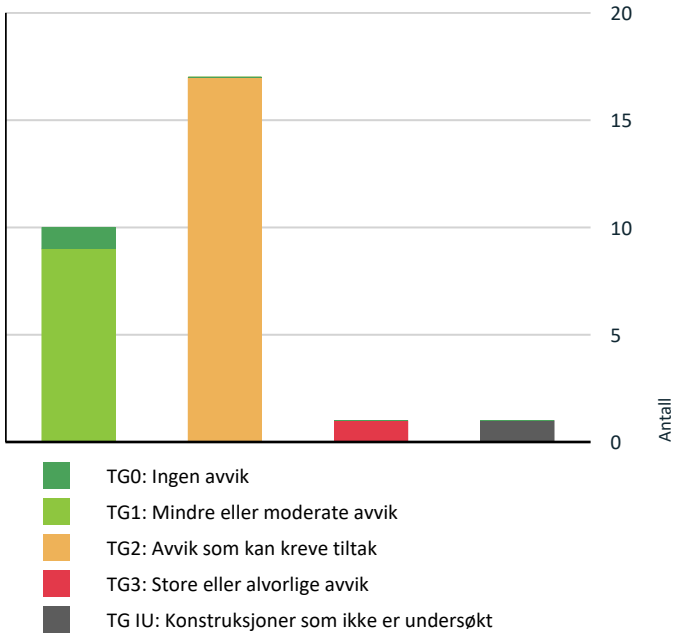
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

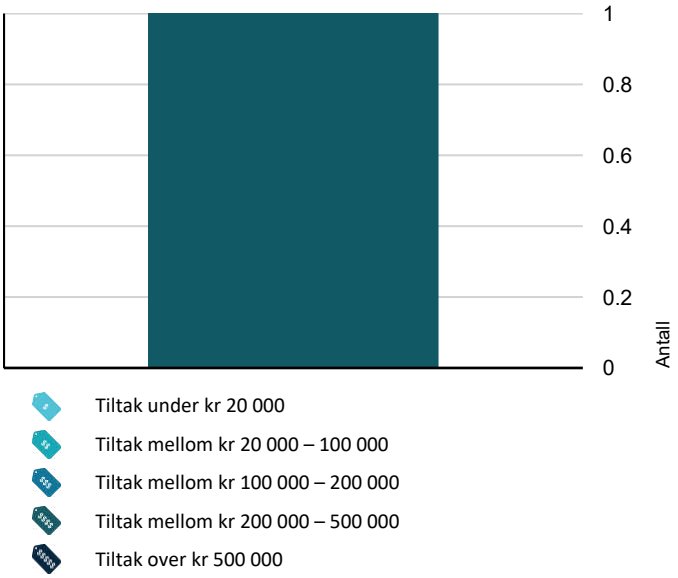
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler. Objektet er endel av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.
Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler. Objektet er endel av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1993

Anvendelse
Benyttes til bolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Iflg. ambitia

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker, mose og andre symptomer på svekkelse i taktekkingen. Vurderingen er basert på alder og synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

Skjulte forhold kan ikke observeres.

Vurderingen omfatter ikke materialtesting eller funksjonskontroll. Jevnlig tilsyn anbefales. Det er registrert eldre/værslitasje på taktekkingen som følge av manglende vedlikehold, værpåkjenning og naturlig aldring.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få en fagperson til å undersøke taket under sikre forhold, da skjulte skader kan forekomme og føre til fuktinntrengning eller ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Mose og manglende vedlikehold bør utbedres for å forlenge takets levetid og redusere risikoen for plutselige skader og følgekostnader.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til skader på grunnmur og kjeller, samt økt fare for fuktskader over tid.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skader på eiendom. Takrenner, nedløp og beslag bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, da synlig slitasje og manglende vedlikehold øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

• Eldre stamme/konstruksjon, isolasjon og bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik. Eldre bordkledning, forkantbord og vindskier med slitasje, samt sprekker som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold. Stedvis værslitt kledning grunnet manglende vedlikehold. Bordkledning går stedvis ned til terreng.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i kledning og tilstøtende konstruksjoner.

Påregnelig med enkelte råteskader i kledning og vindskier. Ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes ytterligere avvik. Oppussing eller rehabilitering må påregnes.

Panel er ikke utført med lufting inn mot grunnmur, lekter er montert på langs med panelen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

• Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmer og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller eller værtyper, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel væromslag.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Overflatebehandling bør fornyes for å beskytte treverket mot vanninntrenging, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger.
Dersom treverket blir stående uten tilstrekkelig beskyttelse, øker risikoen for at det trekker til seg fukt, noe som kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene.

Eldre vinduer med slitasje, utskiftninger må påregnes. Om utskiftninger ikke utføres vil dette medføre energitap, lekkasjer etc.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Eldre vindu/dør med begrenset isolasjonsevne på grunn av værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller eller værtyper, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel væromslag.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av dører og vinduer for å forbedre isolasjonsevnen og forhindre varmetap.
Slitte pakninger bør skiftes ut for å redusere risiko for trekk og fuktinntrengning.
Dersom det oppdages punkterte vinduer, bør disse byttes for å unngå ytterligere skader og redusert funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap, risiko for fuktskader og redusert komfort.

Avvikene bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold, inkludert utskifting av pakninger og eventuelt glass, for å opprettholde isolasjonsevnen og forlenge levetiden til dører og vinduer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økte varmetap og forkortet levetid på bygningsdelene, samt økt risiko for fuktskader.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på ca. 10 m² med adkomst fra kjøkken

Terrasse på ca. 30 m² med adkomst fra stue

Vurdering av avvik:

• Eldre/værslitte terrasser grunnet manglende vedlikehold, værslitasje etc. Skjevheter i terrasse med adkomst fra stue.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedring av terrassene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skader på konstruksjonen. Skjevheter bør rettes opp for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere deformasjon eller følgeskader.

Årsak er værslitasje og manglende vedlikehold, feil i utførelse med skjevheter eller dårlig fundamentering slik at tele/vinter forsaker skjevheter i terrassen med adkomst fra stue.





Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat og flis.

Vurdering av avvik:
• Slitte overflater pga. bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overflater bør pusses opp eller rehabiliteres for å forlenge levetiden på gulvbelegget.
Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere slitasje og redusert brukstid på overflatematerialene.

Årsak vurderes til bruk og manglende vedlikehold.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapet og har trepanel, og himlingene er av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Stedvis slitte overflater grunnet bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre videre slitasje og forringelse av materialene.
Manglende vedlikehold kan føre til økt behov for fremtidige reparasjoner og redusert estetisk og teknisk standard.

Årsak vurderes til å være bruk og manglende vedlikehold.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Det er målt høydeforskjeller gjennom boligen. Det er ikke foretatt målinger bak sofaer, senger, innredninger osv. Målingene er utført i gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Årsak vurderes til å kunne være setninger, belastninger med løsøre etc.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger.

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 inneklima og beboernes helse.
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan gi helsemessige skader.

Tilstandsrapport

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe. Det anbefales, på spesifikt grunnlag, kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom av godkjent brann- eller feievesen. Det er ikke montert ildsted i boligen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Stedvis slitasje på dører. Årsaken kan være manglende vedlikehold, bruksbelastning eller skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres justeringer og oppussing av overflater på dører med slitasje, samt vurderes utskiftning der dette er nødvendig.

Manglende vedlikehold og slitasje kan føre til redusert funksjon, økt slitasje og forkortet levetid på dørene.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Iflg. Rekvirent er det ingen skadedyr i boligen, det er ikke observert skadedyr på befaringsdagen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt spyler toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Mørk glatt innredning.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon fra rekvirent via Boligmappa for våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak. Downlights.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 30 mm fra terskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er membran og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen, og at skader i andre deler av konstruksjonen derfor ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp og mikro. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Eldre innredning med stedvis slitasje, svelling mot gulv grunnet bruk og fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Oppussing/rehabilitering bør vurderes for å få innredningen opp til dagens standard og forventet utseende og bruk. Konsekvensen av slitasje anses som liten utover det estetiske.

Det anbefales montering av komfyrvakt og lekkasjesikring for å begrense skader ved lekkasje og brann, da konsekvensen kan være stor. Det bør monteres lekkasjesikring ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader som sopp- og råtedannelse ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan medføre store kostnader og skade på bygningskonstruksjonen.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Eldre ventilator med mindre forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Eldre elektriske installasjoner kan plutselig slutte å fungere, noe som kan føre til økt matos og dårlig inneklima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Der innvendige rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrørene er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon. Ingen symptomer på brudd er observert.

Det gjøres oppmerksom på at avløpsrørene anses som en risikokonstruksjon grunnet alder og manglende dokumentasjon på utførelse.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og tilhørende koblinger er eldre, med redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes. Ingen dokumentasjon på avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Generelt eldre avlufting med klaffventiler. Det anbefales bedre avlufting.

Vurdering av avvik:

• Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler vurderes til ikke å fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for kondens- og fuktskader, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav. Nedsatt funksjonsevne på VVB kan gi økte kostnader ved oppvarming av vann samt kostnader med utskiftninger må påregnes.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Utførende er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Utførende gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.

Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke registrert installatør.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for utført arbeid på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert fagperson, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige kostnader ved eventuelle feil eller mangler.
Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle avvik og sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser fra 1993. Ukjent drenering/type drenering.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for utskifting av drenering.
Konsekvensen av eldre og ukjent drenering er økt risiko for redusert funksjon, noe som kan føre til fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har støpt plate som fundament. Kun vurdert konstruksjoner med nær tilknytning til boligen, da dette er sameiets ansvar.

TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skrånende tomt, opparbeidet rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

• Terrengfall inn mot bygninger gir økt fuktbelastning, terrengjusteringer må foretas for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrørene er av ukjent type og er fra 1993. Tilknytning er til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er fra 1993. Tilknytning er til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledningstype er ukjent, og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet med hensyn til fremtidig funksjon.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger er basert på informasjon fra rekvirent vedrørende alder.

Ledningsnettet er av eldre dato og vurderes å ha redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Det anbefales å innhente nærmere dokumentasjon på type og tilstand for utvendige vann- og avløpsledninger, for eksempel ved rørinspeksjon.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent ledningstype er økt usikkerhet rundt tilstand og funksjon, samt risiko for skjulte feil og plutselige skader som kan medføre lekkasjer, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner. Ledningsnettets alder tilsier også at det kan ha begrenset gjenværende brukstid.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skader på eiendom. Takrenner, nedløp og beslag bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, da synlig slitasje og manglende vedlikehold øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

• 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 bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan gi helsemessige skader.

• 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.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for utført arbeid på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert fagperson, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige kostnader ved eventuelle feil eller mangler.
Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle avvik og sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/70 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad, 2 Bod, 2 Soverom, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**4 150 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	38 417
Fradrag for andel felles gjeld	-	9 354
Konklusjon markedsverdi		**4 200 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Takstmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. 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.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamleveien 191E ,1474 LØRENSKOG 37 m² 1962 0 sov	03-03-2025	2 850 000	**2 900 000**	126 503	3 026 503	**81 797**
2	Gamleveien 197F ,1474 LØRENSKOG 49 m² 1963 1 sov	08-08-2022	3 190 000	**3 500 000**	75 038	3 575 038	**72 960**
3	Gamleveien 193F ,1474 LØRENSKOG 47 m² 1962 1 sov	22-06-2023	3 200 000	**3 200 000**	68 381	3 268 381	**69 540**
4	Rødovre vei 26A ,1474 LØRENSKOG 57 m² 1994 1 sov	05-03-2026	3 890 000	**3 890 000**	9 376	3 899 376	**68 410**
5	Gamleveien 195D ,1474 LØRENSKOG 53 m² 1961 1 sov	14-05-2023	3 390 000	**3 390 000**	63 381	3 453 381	**65 158**
6	Rødovre vei 30A ,1474 LØRENSKOG 67 m² 1993 2 sov	17-06-2025	4 150 000	**4 150 000**	9 522	4 159 522	**62 082**
7	Rødovre vei 30C ,1474 LØRENSKOG 56 m² 1993 1 sov	04-02-2024	3 250 000	**3 450 000**	9 813	3 459 813	**61 782**
8	Rødovre vei 24C ,1474 LØRENSKOG 72 m² 1993 2 sov	13-10-2025	3 900 000	**4 010 000**	9 606	4 019 606	**55 828**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkluderer forretningsfører, generelt vedlikehold, bygningsforsikringer, felles arealer m.m.	Kr.		48 084
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**48 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	920 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 150 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		2 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 200 000**

Kommentar
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

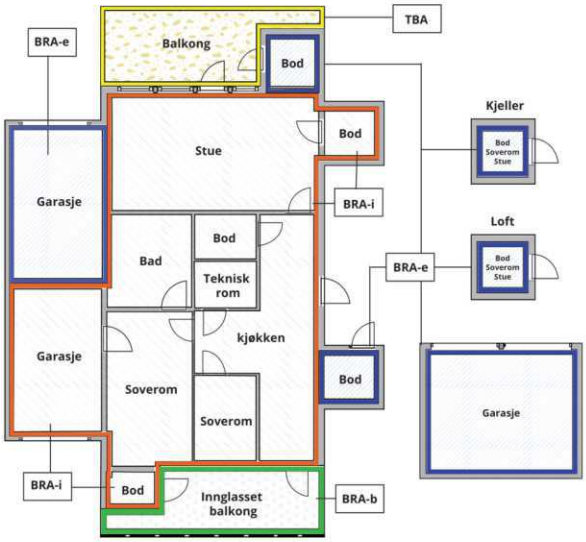
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70	3		73	40
SUM	**70**	**3**			**40**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, bod, soverom, soverom 2, stue, kjøkken	Bod ved inngang	

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. boligens beskaffenhet er arealmåling på stedet utforderende og kan variere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Eirik Ihlen Iddmark	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	111	67		19		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rødovre vei 32C

Hjemmelshaver
Iddmark Thorleif

Kommentar
Iflg. forr.fører

Boligselskap
Rødovre Boligsameie

Eierandel
78 / 1562

Forretningsfører
BORI BBL

Felles formue
Kr. 38 417 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 9 354 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a 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. For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	84939998			

Kommentar
Det anbefales å tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.07.2026		Fremvist		Nei
Del med takstmann	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.07.2026	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	28.07.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	28.07.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	
2	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

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 minimumsinnholdet 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 tilstandsgradene.

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 byggeskikk 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.

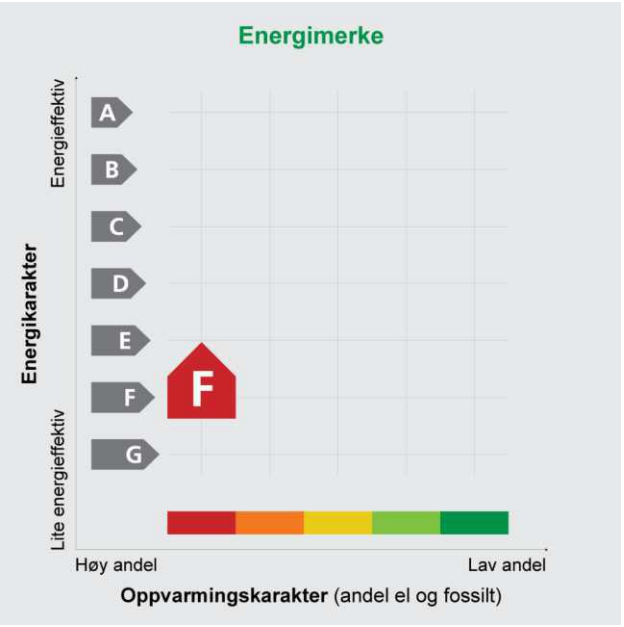
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig 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.»*

ENERGIATTEST

Adresse	Rødovre vei 32C
Postnr	1474
Sted	LØRENSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	111
Bnr.	67
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	12434987
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1207001
Dato	03.12.2020



Innmeldt av	ANDREAS HELMUT FÄRBER

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1993
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rødovre vei 32C
Postnr/Sted: 1474 LØRENSKOG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 03.12.2020 15:02:23
Energimerkenummer: A2020-1207001
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: ANDREAS HELMUT FÄRBER

Gnr: 111
Bnr: 67
Seksjonsnr: 19
Festenr:
Bygnnr: 12434987

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Rødovre Boligsameie

HUSORDENREGLER

Oppdatert 2013

- Gjesteparkering skal kun brukes av gjester på besøk.
  De er kun for av- og påstigning for beboere.

- Beboere skal vaske trapper og plattinger.

- Kun gassgrill er tillatt å bruke på terrassen/verandaen.

- Bruk bodene til personlige eiendeler, ikke benytt fellesområdene.
  Disse skal være ryddige av hensyn til naboene.

- Parabol hengt opp på bygningskroppen er ikke tillatt.

- Søppel skal ikke settes utenfor søppelkasser. Kartonger skal brettes sammen før de legges i kassene ment for papiravfall.

- Alle fasade-endringer må det søkes styret om.

- Terrassedør på langrekke skal være som eksisterende (26-30).

- Markiser skal følge husets farger med hvit som hovedfarge.

- Balkonger på kjøkkensiden i langrekka skal være som eksisterende (26-30).
  Utvidelse av balkonger i 2. etg. må tas opp på sameiermøte.

- Det må ikke foretas bygningsmessige endringer som går utover bærende konstruksjoner verken utvendig eller innvendig.

- Trampoliner er ikke tillatt (vedtatt 2013).

- Varmepumper er ikke tillatt (vedtatt 2013).

Lørenskog 23.04.2013

V E D T E K T E R

for

Rødovre Boligsameie

Nærværende vedtekter erstatter fullt og helt vedtekter fastsatt på konstituerende sameiermøte den 27. januar 1994 med endringer 14. mars 1995, 27. mars 2000 og 13. mars 2002. Nærværende vedtekter ble fastsatt på ordinært sameiermøte 12. mars 2015.

KAP. 1 NAVN og FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Rødovre Boligsameie. Sameiet består av 20 boligseksjoner av eiendommen gnr 111, bnr 67 i Lørenskog kommune i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21. oktober 1993.

I tillegg har hver seksjon eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass etter egen oversikt utarbeidet av sameiet. Bruksretten er tidsbegrenset.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

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

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

§ 2-3 Godkjennelse av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

KAP. 3 SAMEIERMØTET

§ 3-1 Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

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

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. (NB sjekk dette hvis næringsseksjoner og samleseksjon bolig) Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. budsjett
4. godtgjørelse til styret og revisor
5. valg
6. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet

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

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

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

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styret - sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret velges av sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer med inntil 2 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet
Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler - ugildhet
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor
Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt. Når sameiet har 21 eller flere seksjoner skal det ha statsautorisert eller registrert revisor.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter
Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne med en 20-del på hver seksjon.

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjons-lovens § 26.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

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

For tilbygg, påbygg samt utvidelse av plattinger og oppsett av veranda o.l. oppsatt etter godkjenning fra styret og/eller årsmøtet – vil fremtidig vedlikeholdsansvar påhvile eier av seksjonen der dette er gjort. Ved videresalg følger vedlikeholdsansvaret seksjonen til ny eier.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer
Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-6 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5-7 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven. jfr. eierseksjonslovens § 27.

§ 5-8 Eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

---oooOOOooo---

Innkalling til ordinært årsmøte 07.04.2026 for Rødovre Boligsameie.

Møtested: Marcus Thranes vei 96, 1472 Fjellhamar
Tid: kl. 18:00
Fjellhamar Arena

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

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 og 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: Innkommen sak fra seksjonseier - Etablering av tuja hekk
Sak 6: Innkommen sak fra seksjonseier - Endring av husordensregler
Sak 7: Innkommen sak fra styret - forslag til retningslinjer ved installering av varmepumpe
Sak 8: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Forretningsfører Kevin Fjeldstad velges som møteleder. Jorunn Kleppan signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

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

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 917 353 (mot budsjett 925 999) som er kr. 8 646 mindre enn budsjettert.
Utgifter: 728 138 (mot budsjett 905 095) som er kr. 176 957 mindre enn budsjettert.

Resultat: 190 975 (mot budsjett 5 901) som er kr. 185 074 større enn budsjettert.

Arbeidskapital pr 31.12: Kr. 757 462.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 50 000.

Sak 5: Innkommen sak fra seksjonseier - Etablering av tuja hekk

Lagt frem av seksjonseier.

Det ønskes å etablere tuja hekk tilsvarende som er ved nummer 26 nordre hjørne.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Det tillattes å etablere tuja hekk forutsatt at alle kostnader ved tiltaket dekkes av seksjonseier. Fremtidig vedlikeholdsansvar påhviler eier av seksjonen der dette er gjort og vedlikeholdsansvaret følger seksjonen til ny eier ved videresalg.
Krav til størrelse, form og høyde følger gjeldende krav i sameiet.

Sak 6: Innkommen sak fra seksjonseier - Endring av husordensregler

Lagt frem av seksjonseier.

Det foreslås en endring i husordensreglene ved å fjerne punkt fra 2013 der varmepumper ikke er tillatt, slik at det blir lov å montere varmepumpe i sameiet.

Endringer i husordensregler må fattes med alminnelig flertall på årsmøtet. Denne saken ble behandlet på årsmøtet i 2025. Da forslaget om å fjerne punktet om forbud mot varmepumper ikke oppnådde flertallskravet så forble det forbud mot varmepumper.

Styrets innstilling er å opprettholde husordensreglene fra 2013, der det ikke tillattes installasjon av varmepumpe. Det ble vedtatt på årsmøtet i 2025 at sameierne ønsket å bevare forbudet mot å installere varmepumper.

Innsenders forslag
Fjerne punkt i husordensreglene som sier at varmepumper ikke er tillatt.

Mot ★ Styrets innstilling
Styrets innstilling er å opprettholde husordensreglene fra 2013, der det ikke tillattes installasjon av varmepumpe

Sak 7: Innkommen sak fra styret - forslag til retningslinjer ved installering av varmepumpe

Lagt frem av styret

Denne saken bortfaller dersom vedtak om å fjerne forbudet mot varmepumper i husordensreglene ikke oppnår flertallskrav.

Dersom årsmøtet har vedtatt å fjerne forbudet mot varmepumper i husordensreglene ønsker styret å fremme forslag til å vedta retningslinjer ved installering av varmepumper for å sikre at man tar hensyn til beboere.

Det foreslås et nytt punkt i husordensreglene der det må søkes styret om montering av varmepumpe. Styret finner korrekt plassering, utforming og støygrenser for å sikre likhet og rettferdighet ovenfor seksjonseierne. Videre mener styret at kostnader ved flytting av varmepumpe, eks. ved fasadearbeider, skal tilfalle den enkelte seksjonseier.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Det tilføyes et nytt punkt i husordensreglene hvor det skal stå:
"Det må søkes styret om montering av varmepumpe. Varmepumpen må være innenfor styrets krav til plassering, støy og utseende for hensyn til andre beboere. Kostnader ved flytting og vedlikehold av varmepumpe skal tilfalle den enkelte seksjonseier, og vedlikeholdsansvaret overføres til ny eier ved videresalg.

Sak 8: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Lars Skulstad Dale

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

- Wlodzimierz Urbaniak

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Rødovre Boligsameie
STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Magnus Strendo	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem: Jorunn Kleppan	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem: Anders Partyka	(valgt for 2 år i 2025)

Valgkomite: Styret

SELSKAPSINFORMASJON

Rødovre Boligsameie ble stiftet 21.03.1993 og har organisasjonsnummer 988 310 492.

Sameiet består av 20 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger med adresse Rødovrevei 24- 32.

Eiendommen har gnr 111, bnr 67 i Lørenskog kommune.

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

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

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader. Det ble vedtatt økning av felleskostnader og økning på ekstra parkeringsplass fra 01.11.2024.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet), det ble foretatt en kontroll av lekeapparat i 2025 av styret.
- Løpende vedlikehold. Hekk langs Rødovre vei ble klippet i sommer 2025.
- Spørsmål om hvor ansvaret til seksjonseier og sameie er i forhold til vindu og glass.

Styret har i perioden hatt løpende dialog i egen Messenger gruppe hvor ulike henvendelser og temaer er fulgt opp og planlagt.

Av andre saker kan nevnes:

- Tilbudsinnhenting av bredbånd og TV fra ulike aktører, kun Viken Fiber som har kommet med tilbud, Telia har ikke kommet med noe annet en dagens avtale.
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold; Alle seksjonseiere oppfordres fortsatt til å skifte ut gammel varmtvannsbereder. Det oppfordres at alle seksjonseiere har innboforsikring for å sikre at egen og andres seksjonseiere ikke blir lidende hvis skade oppstår.
- Forebyggende gjennomgang med Norsk Brannvern med styret.
- Kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere er oversendt til seksjonseiere for gjennomgang og tilbakemelding på eget skjema.

- Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å kontrollere brannslukningsutstyr og røykvarslere. Hver enkelt seksjonseier har fått brannslukningsapparat og røykteppe i sameiet. Dette skal følge seksjonen ved eventuelt salg.
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester;
- Det er inngått avtale med Johan Kleven om snømåking vinteren 2023/ 24. Avtalen løper fortløpende i årene fremover inntil en av partene eventuelt sier den opp.
- Det var planlagt å innhente anbud for asfaltering for grop tvers over vei ved hjørne 24C og 26A, og hjørne ved søppelboden ved nedkjørsel 24A. Ved planlegging av asfaltering ble kommunen kontaktet med spørsmål om de har planer om asfaltering av Rødovre vei slik at dette kan samkjøres med sameiet, kommunen har ikke plan for det neste to år. Styret tenker at det kan være mulighet for samkjøring dersom det skal graves ift. mulig fiber på sikt og at dette kan samkjøres.
- Det har vært kontrollert og funnet noe enkeltvis råteskade i panel og vindski og styret planlegger for gjennomføring i 2026. Eksempel seksjon 28D trenger utskifting av nedre bord vindski, men hele bygningsmassen kontrolleres.

- Hjemmesider. Rødovre Boligsameie har egen facebook- side.
- Det har vært gjennomført 1 dugnad på våren og høsten med godt fremmøte. Der ble det gjort vedlikehold av sandkasse, søppel- og redskapsboder. Sameiet har også en egen klipperutine.

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

Godkjent av styret, den 17.03.2026.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Rødovre Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	917 353	885 680	925 999	978 448
Sum driftsinntekter		**917 353**	**885 680**	**925 999**	**978 448**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	57 050	57 050	58 000	57 050
Konsulenttjenester	3	68 405	65 177	69 999	72 000
Rep og vedlikehold	4	2 158	41 291	106 000	187 997
Forsikringer		104 754	89 405	99 000	114 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	340 598	352 095	390 999	390 000
Energi og fyring	6	4 262	4 599	5 000	6 000
Kabel-TV og telefoni	7	108 396	100 829	100 899	120 249
Driftskostnader	8	17 500	23 750	25 000	25 000
Leiekostnader		14 460	16 618	20 000	16 000
Andre driftskostnader	9	10 554	11 167	26 199	17 678
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	0	3 999	0
Sum driftskostnader		**728 138**	**761 980**	**905 095**	**1 006 973**
Driftsresultat før finansposter		**189 215**	**123 700**	**20 904**	**-28 525**
Finansielle poster					
Finansinntekt		16 052	11 157	0	0
Finanskostnad		14 292	15 444	15 003	13 662
Sum finansposter		**1 760**	**-4 287**	**-15 003**	**-13 662**
Årsresultat		**190 975**	**119 413**	**5 901**	**-42 187**
Overført til annen egenkapital	10	190 975	119 413	0	0
Sum disponering		**190 975**	**119 413**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Rødovre Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		239 515	209 413
Kundefordringer		3 719	0
Sum fordringer		243 234	209 413
Bankinnskudd, kasse o.l.		639 414	471 275
Sum omløpsmidler		**882 648**	**680 688**
SUM EIENDELER		**882 648**	**680 688**

Balanse 31.12.2025

Rødovre Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	570 380	379 405
Sum egenkapital		**570 380**	**379 405**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	187 082	192 125
Sum langsiktig gjeld		187 082	192 125
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 478	104 754
Annen kortsiktig gjeld	12	10 708	4 404
Sum kortsiktig gjeld		125 186	109 158
Sum gjeld		**312 268**	**301 283**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**882 648**	**680 688**

Rødovre Boligsameie

Magnus Strendo	Jorunn Kleppan	Anders Partyka
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Sameiet består av 20 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3222.111.67 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	768 224	733 440	771 673	810 256
Stipulerte renter	15 063	15 600	15 003	13 662
Stipulerte avdrag	4 777	4 800	4 824	5 481
Kabel TV/bredbånd	100 489	101 040	100 899	120 249
Parkeringsplasser	28 800	30 800	33 600	28 800
Sum felleskostnader	**917 353**	**885 680**	**925 999**	**978 448**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	8 000	7 050
Sum lønnskostnader	**57 050**	**57 050**	**58 000**	**57 050**

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

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	4 750	4 438	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	63 655	60 739	63 999	67 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	1 000	0
Sum konsulenttjenester	**68 405**	**65 177**	**69 999**	**72 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	0	33 128	40 000	120 000
Vedlikehold VVS	0	0	2 500	10 000
Vedlikehold elektro	0	0	2 500	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	1 096	8 163	38 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	0	0	10 000	9 999
Dugnadskostnader	1 062	0	1 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	12 000	12 999
Sum vedlikeholdskostnader	**2 158**	**41 291**	**106 000**	**187 997**

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	340 598	352 095	390 999	390 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**340 598**	**352 095**	**390 999**	**390 000**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	0	0	5 000	0
Strøm til elbil ladeanlegg	4 262	4 599	0	6 000
Sum energi og fyring	**4 262**	**4 599**	**5 000**	**6 000**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	108 396	100 829	100 899	120 249
Sum kabel-TV og telefoni	**108 396**	**100 829**	**100 899**	**120 249**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Snøbrøyting/strøing/feiing	17 500	23 750	25 000	25 000
Sum driftskostnader	**17 500**	**23 750**	**25 000**	**25 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader ladeanlegg	0	0	5 000	0
Verktøy og redskaper	957	1 590	7 000	5 000
Nøkler, låser og skilt	0	0	1 000	0
Annet driftsmateriale	0	0	999	0
Kontorrekvisita	0	0	1 000	0
Generalforsamling/årsmøte	8 068	8 376	9 000	9 999
Velferdskostnader	100	0	1 000	999
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 430	1 200	1 200	1 680
Sum andre driftskostnader	**10 554**	**11 167**	**26 199**	**17 678**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	379 405	259 992
Tilført til/fra EK fra årets resultat	190 975	119 413
Sum opptjent egenkapital 31.12	570 380	379 405
Annen egenkapital 31.12	570 380	379 405
Sum egenkapital 31.12	**570 380**	**379 405**

Note 11 Gjeldsbrevlån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA
Lånenummer	96660158267
Opptaksår	2023
Rentesats	7,15
Beregnet innfridd	**09.06.2043**
Opprinnelig lånebeløp	200 000
Nedbetalt tidligere	7 875
Nedbetalt i år	5 043
Lånesaldo 31.12	**187 082**
Saldo 5 år frem i tid	160 568
Sum pantegjeld lån	**187 082**

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	0	3 876
Påløpt rente	36	40
Andre påløpte kostnader	0	488
Forskuddsbetalt husleie	10 672	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**10 708**	**4 404**

Note 13 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**571 530**	**456 601**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	190 975	119 413
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-5 043	-4 485
B. Årets endring i arbeidskapital	185 932	114 928
C. Arbeidskapital 31.12	**757 462**	**571 530**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	882 648	680 688
- Kortsiktig gjeld	125 186	109 158
= Arbeidskapital 31.12	**757 462**	**571 530**

89 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Strendo, Magnus	**2026-03-17**

Identifikasjon

bankID Strendo, Magnus

Navn	Dato
Kleppan, Jorunn	**2026-02-19**

Identifikasjon

bankID Kleppan, Jorunn

Navn	Dato
Partyka, Anders	**2026-02-19**

Identifikasjon

bankID Partyka, Anders

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

Til årsmøtet i Rødovre Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rødovre Boligsameie som viser et overskudd på NOK 190 975. 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 rettvisende 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 22.03.2026

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, 22. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 22.03.2026

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)*

22.03.2026 20:11:02

Signaturmetode

Buypass (NO)

Rødovre Boligsameie

HUSORDENREGLER

Oppdatert 2013

- Gjesteparkering skal kun brukes av gjester på besøk.
  De er kun for av- og påstigning for beboere.

- Beboere skal vaske trapper og plattinger.

- Kun gassgrill er tillatt å bruke på terrassen/verandaen.

- Bruk bodene til personlige eiendeler, ikke benytt fellesområdene.
  Disse skal være ryddige av hensyn til naboene.

- Parabol hengt opp på bygningskroppen er ikke tillatt.

- Søppel skal ikke settes utenfor søppelkasser. Kartonger skal brettes sammen før de legges i kassene ment for papiravfall.

- Alle fasade-endringer må det søkes styret om.

- Terrassedør på langrekke skal være som eksisterende (26-30).

- Markiser skal følge husets farger med hvit som hovedfarge.

- Balkonger på kjøkkensiden i langrekka skal være som eksisterende (26-30).
  Utvidelse av balkonger i 2. etg. må tas opp på sameiermøte.

- Det må ikke foretas bygningsmessige endringer som går utover bærende konstruksjoner verken utvendig eller innvendig.

- Trampoliner er ikke tillatt (vedtatt 2013).

- Varmepumper er ikke tillatt (vedtatt 2013).

Lørenskog 23.04.2013

089 Rødovre Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 07.04.2026

Sted: Marcus Thranes vei 96, 1472 Fjellhamar

7 av 20 mulige stemmegivere var representert.

7 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt

> "Forretningsfører Kevin Fjeldstad velges som møteleder. Jorunn Kleppan signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt

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

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 917 353 (mot budsjett 925 999) som er kr. 8 646 mindre enn budsjettert.
Utgifter: 728 138 (mot budsjett 905 095) som er kr. 176 957 mindre enn budsjettert.

Resultat: 190 975 (mot budsjett 5 901) som er kr. 185 074 større enn budsjettert.

Arbeidskapital pr 31.12: Kr. 757 462.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 50 000.

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Innkommen sak fra seksjonseier - Etablering av tuja hekk

Lagt frem av seksjonseier.

Det ønskes å etablere tuja hekk tilsvarende som er ved nummer 26 nordre hjørne.

Innsenders forslag - Enstemmig vedtatt

Det tillattes å etablere tuja hekk forutsatt at alle kostnader ved tiltaket dekkes av seksjonseier. Fremtidig vedlikeholdsansvar påhviler eier av seksjonen der dette er gjort og vedlikeholdsansvaret følger seksjonen til ny eier ved videresalg.
Krav til størrelse, form og høyde følger gjeldende krav i sameiet.

Mot: 0 stemmer

Sak 6: Innkommen sak fra seksjonseier - Endring av husordensregler - **Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Lagt frem av seksjonseier.

Det foreslås en endring i husordensreglene ved å fjerne punkt fra 2013 der varmepumper ikke er tillatt, slik at det blir lov å montere varmepumpe i sameiet.

Endringer i husordensregler må fattes med alminnelig flertall på årsmøtet. Denne saken ble behandlet på årsmøtet i 2025. Da forslaget om å fjerne punktet om forbud mot varmepumper ikke oppnådde flertallskravet så forble det forbud mot varmepumper.

Styrets innstilling er å opprettholde husordensreglene fra 2013, der det ikke tillattes installasjon av varmepumpe. Det ble vedtatt på årsmøtet i 2025 at sameierne ønsket å bevare

forbudet mot å installere varmepumper.

Mot - 3 stemmer

Styrets innstilling er å opprettholde husordensreglene fra 2013, der det ikke tillattes installasjon av varmepumpe

Innsenders forslag - 1 stemme

Fjerne punkt i husordensreglene som sier at varmepumper ikke er tillatt.

Totalt antall stemmer: 4

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 7: Innkommen sak fra styret - forslag til retningslinjer ved installering av varmepumpe

Lagt frem av styret

Denne saken bortfaller dersom vedtak om å fjerne forbudet mot varmepumper i husordensreglene ikke oppnår flertallskrav.

Dersom årsmøtet har vedtatt å fjerne forbudet mot varmepumper i husordensreglene ønsker styret å fremme forslag til å vedta retningslinjer ved installering av varmepumper for å sikre at man tar hensyn til beboere.

Det foreslås et nytt punkt i husordensreglene der det må søkes styret om montering av varmepumpe. Styret finner korrekt plassering, utforming og støygrenser for å sikre likhet og rettferdighet ovenfor seksjonseierne. Videre mener styret at kostnader ved flytting av varmepumpe, eks. ved fasadearbeider, skal tilfalle den enkelte seksjonseier.

Saken frafaller grunnet utfall i sak 6. - Enstemmig vedtatt

Innsenders forslag

Det tilføyes et nytt punkt i husordensreglene hvor det skal stå:
"Det må søkes styret om montering av varmepumpe. Varmepumpen må være innenfor styrets krav til plassering, støy og utseende for hensyn til andre beboere. Kostnader ved flytting og vedlikehold av varmepumpe skal tilfalle den enkelte seksjonseier, og vedlikeholdsansvaret overføres til ny eier ved videresalg.

Mot: 0 stemmer

Sak 8: Personvalg

Styreleder (2 år)

Lars Skulstad Dale enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Wlodzimierz Urbaniak enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 07.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Fjeldstad, Kevin René	2026-04-07	Kleppan, Jorunn	2026-04-07

Identifikasjon

bankID Fjeldstad, Kevin René

Identifikasjon

bankID Kleppan, Jorunn

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

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSSERVICE

Finn Tore Nordseth

Trudvangveien 7
0363 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: TR/93/3025/111/67 Dato: 23.11.1993

RØDOVREVEI 24 A, B. C. D OG 32 A, B, C, D, GNR. 111, BNR. 67
TO FIRMANNNSBOLIGER

Det ble den 11.11.92 foretatt inspeksjon av to nyoppførte firemanns-boliger. Kfr. byggemelding innkommet den 11.3.1991.

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig:

1. Montere husnummerskilt innen 1 mnd. fra d.d.

Krav og pålegg fra brannvesenet, kommuneingeniøren og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås kjøpt ved henvendelse til teknisk service, ekspedisjonen.

Eske for miljøfarlig avfall fås ved henvendelse til en av kommunens fire miljøstasjoner. Disse finnes på brannstasjonen og på bensin-stasjonene Hydro ved Triaden, Esso ved Solheimsenteret og Statoil ved Lørenskog stasjon.

Tore Rønsberg
saksbehandler

Kopi: Block Watne A/S, Hvamstubben 14, 2013 SKJETTEN
Brannvesenet
Avgiftskontoret
Renovasjonskontoret
Ligningssjefen
Teknisk sjef
Rørkontrollen

65 m² pr. enhet

85 år
1908 - 1993

Lørenskog kommune, Rådhuset, 1470 Lørenskog
Telefon 67 92 95 00
Telefax Rådhuset 67 92 98 10
Telefax helse- og sosialadministrasjonen 67 92 98 20
Telefax kulturadministrasjonen 67 97 18 95

Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 111/67/0/19
Adresse: Rødovre vei 32C
Dato: 22.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

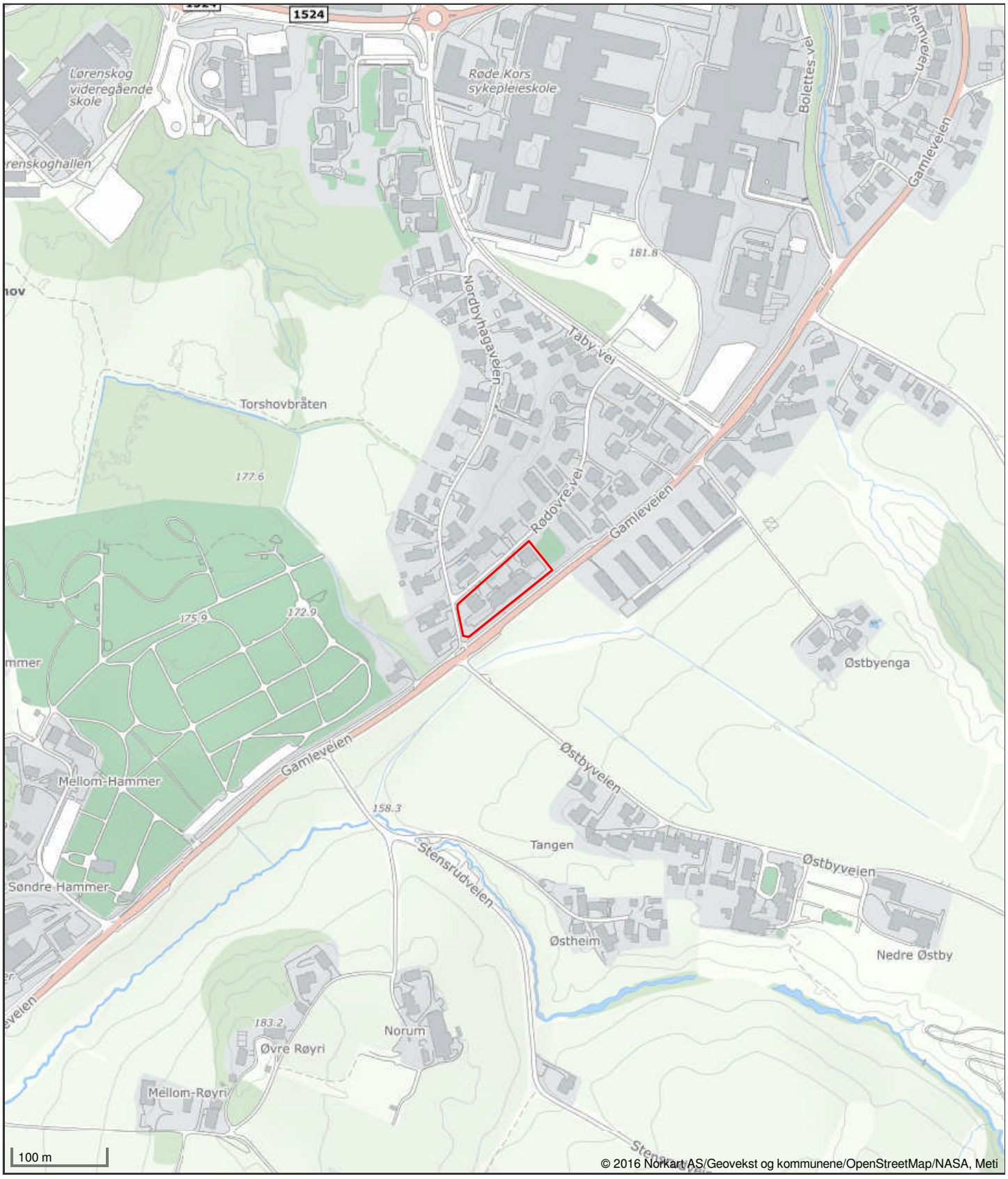
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 22.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 111/67//



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

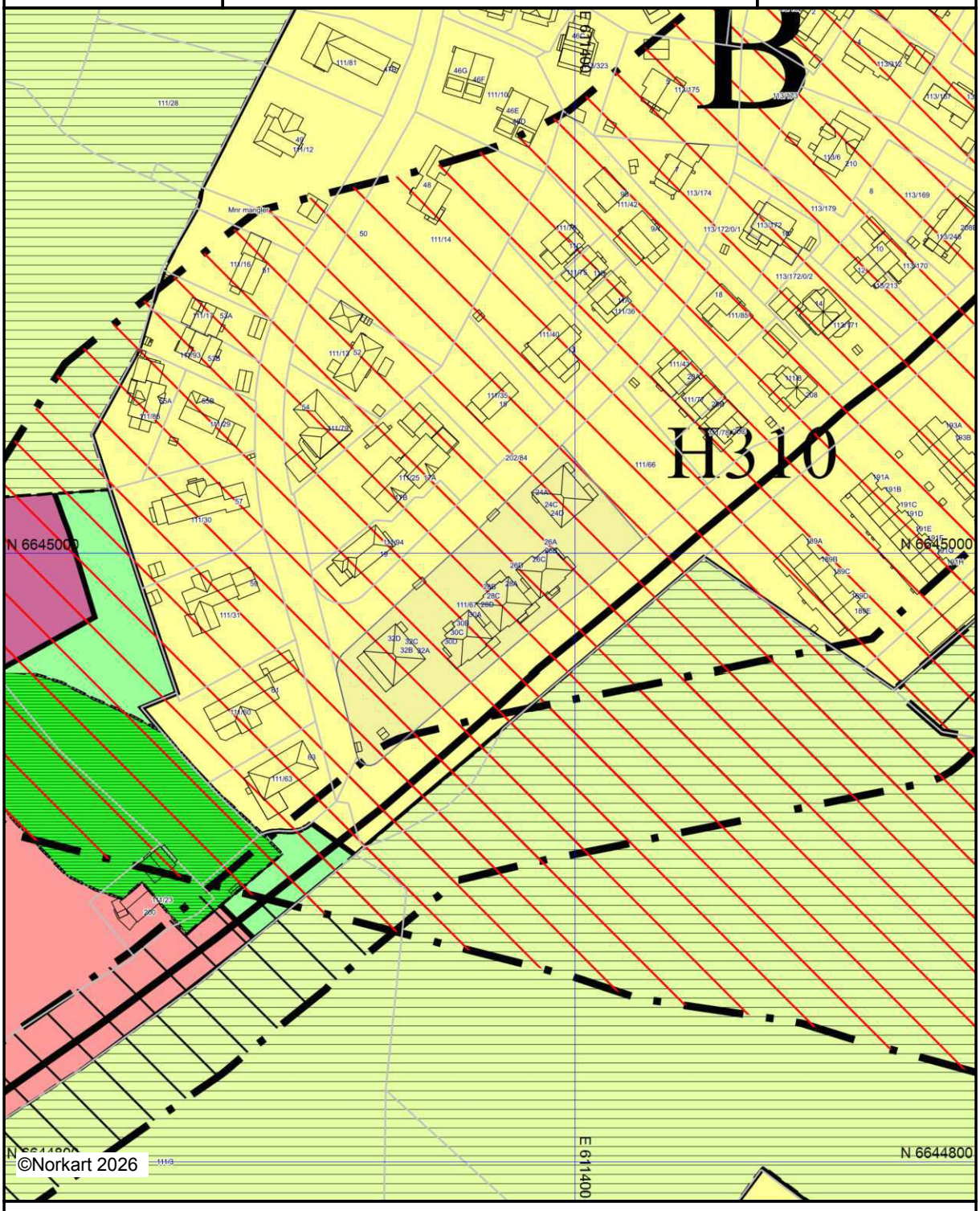
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 111/67/0/19
Adresse: Rødovre vei 32C
Utskriftsdato: 22.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Kollektivtrase tunnel - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

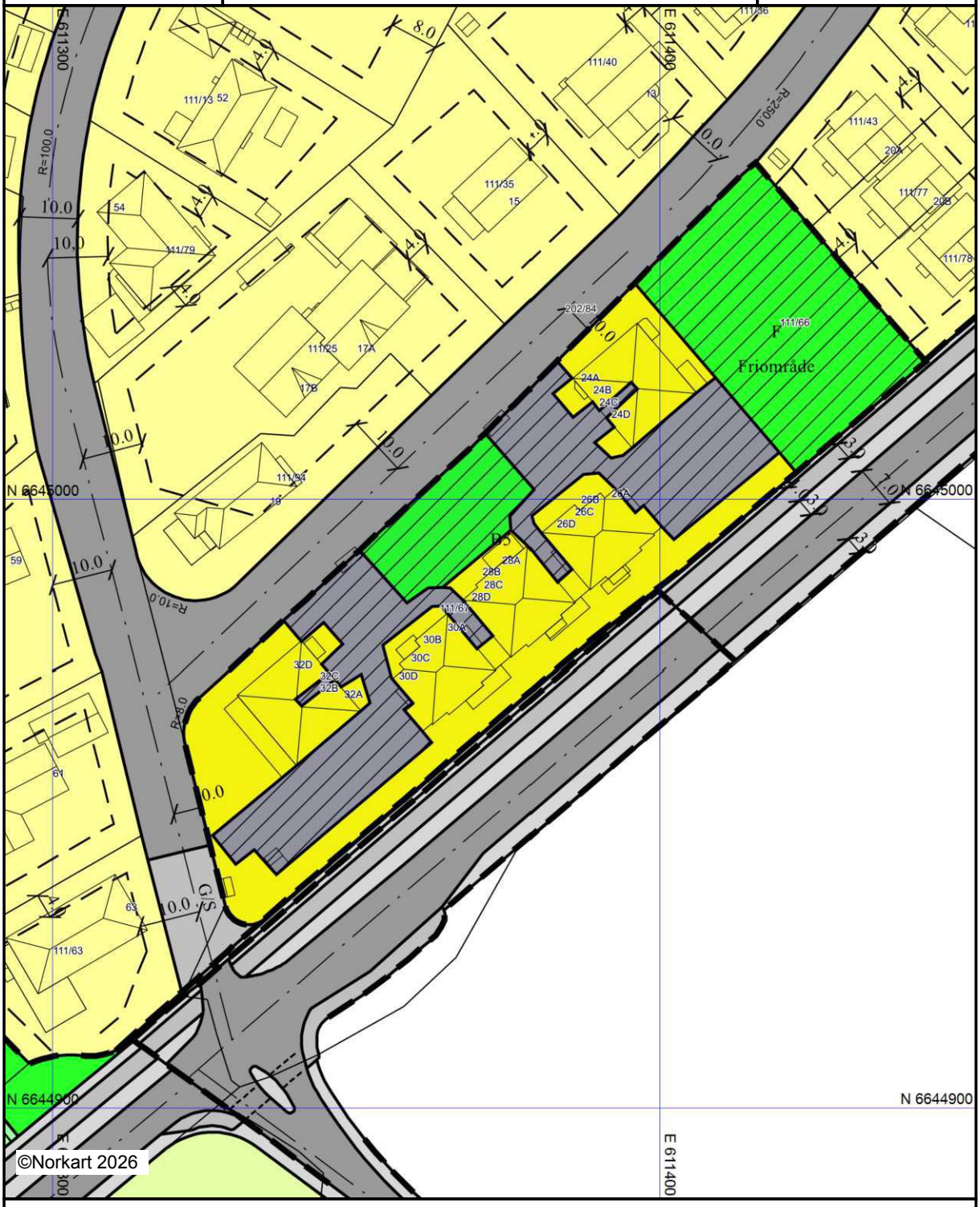
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 111/67/0/19
Adresse: Rødovre vei 32C
Utskriftsdato: 22.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

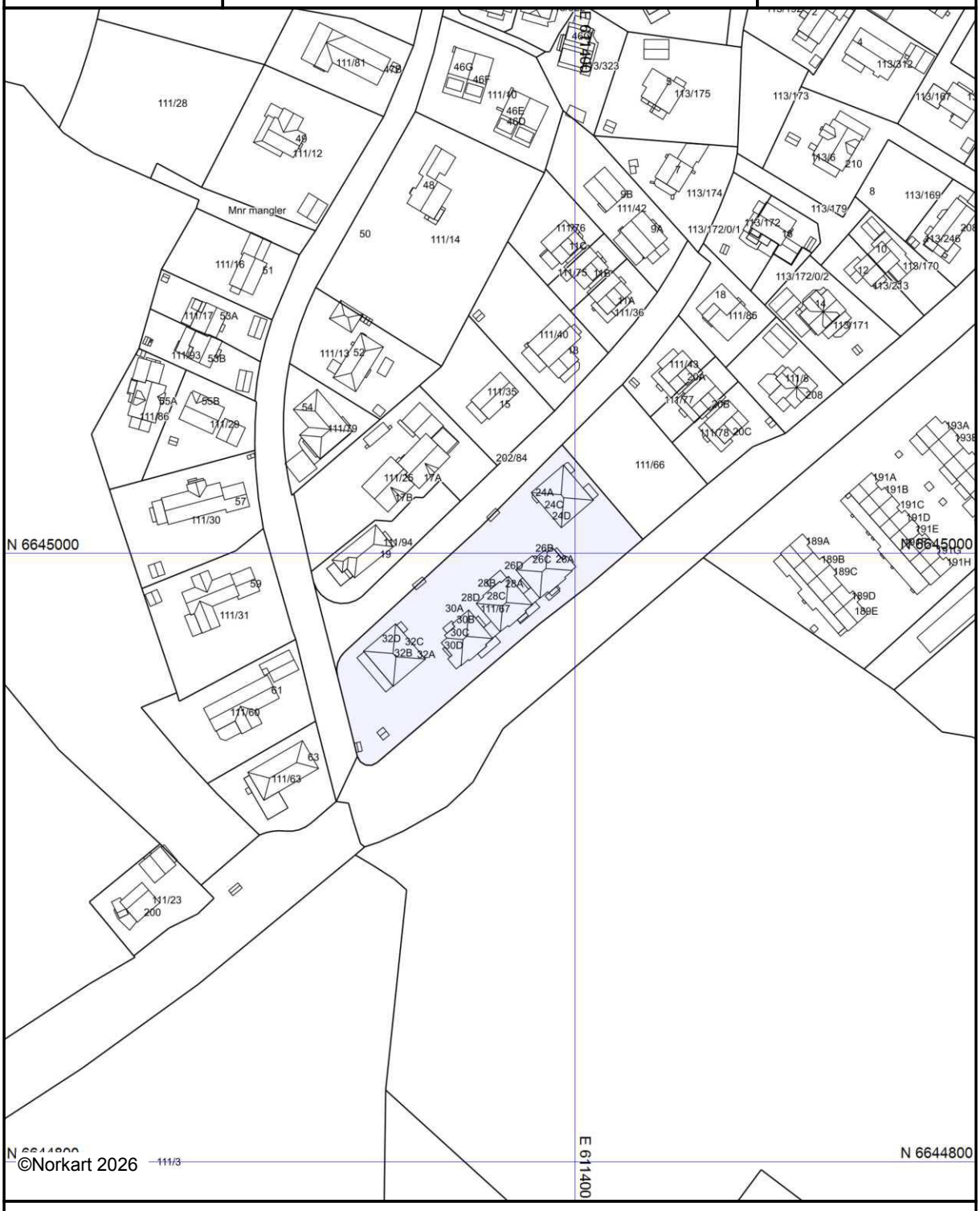
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 111/67/0/19
Adresse: Rødovre vei 32C
Utskriftsdato: 22.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Planens begrensning

Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggelse

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rødovre vei 32 C, 1474 Nordbyhagen
Gnr. 111, Bnr. 67, Snr. 19, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
24260279

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Caroline Wang Langer

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 902 33 565

E-post: caroline.wang.langer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
