

SKJETTEN

Landskronaveien 313

Velkommen til
din nye bolig





Gina Granli v/Emera eiendomsmegling
(tlf. 99274052) har gleden av å
presentere Landskronaveien 313!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 750 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

135/178 kvm

TOMTEAREAL

18063.2 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

18 656,-

BOLIGTYPE

Rekkehus

TOTALPRIS

5 975 907,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

7 738,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

4

FELLESGJELD

Kr 207 251,-

BYGGEÅR

1972

FELLESFORMUE

7 188,-

ENERGIKLASSE

D

Din megler



Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

+47 992 74 052

Gina er en erfaren eiendomsmegler med mange års fartstid på Romerike, og er kjent for å være tilgjengelig, strukturert og trygg gjennom hele salgsprosessen.

Jeg følger opp kundene sine tett fra første møte til gjennomført salg, og legger stor vekt på tillit, profesjonalitet og god oppfølging. Jeg er selv bosatt i Lillestrøm, og med solid lokalkunnskap og god forståelse for markedet på Romerike, får du en megler som kjenner området og vet hva som skal til for å skape gode resultater.

Jeg er opptatt av at kundene alltid skal vite at jeg er tilgjengelig, og legger stor vekt på god dialog og tett oppfølging fra start til slutt. Med en tydelig strategi for effektive prosesser og sterke resultater, jobber jeg målrettet for å sikre best mulig sluttresultat for deg.

Jeg setter kvalitet i hvert eneste ledd høyt, og mitt mål er at både selgere og kjøpere skal sitte igjen med en god og trygg opplevelse.

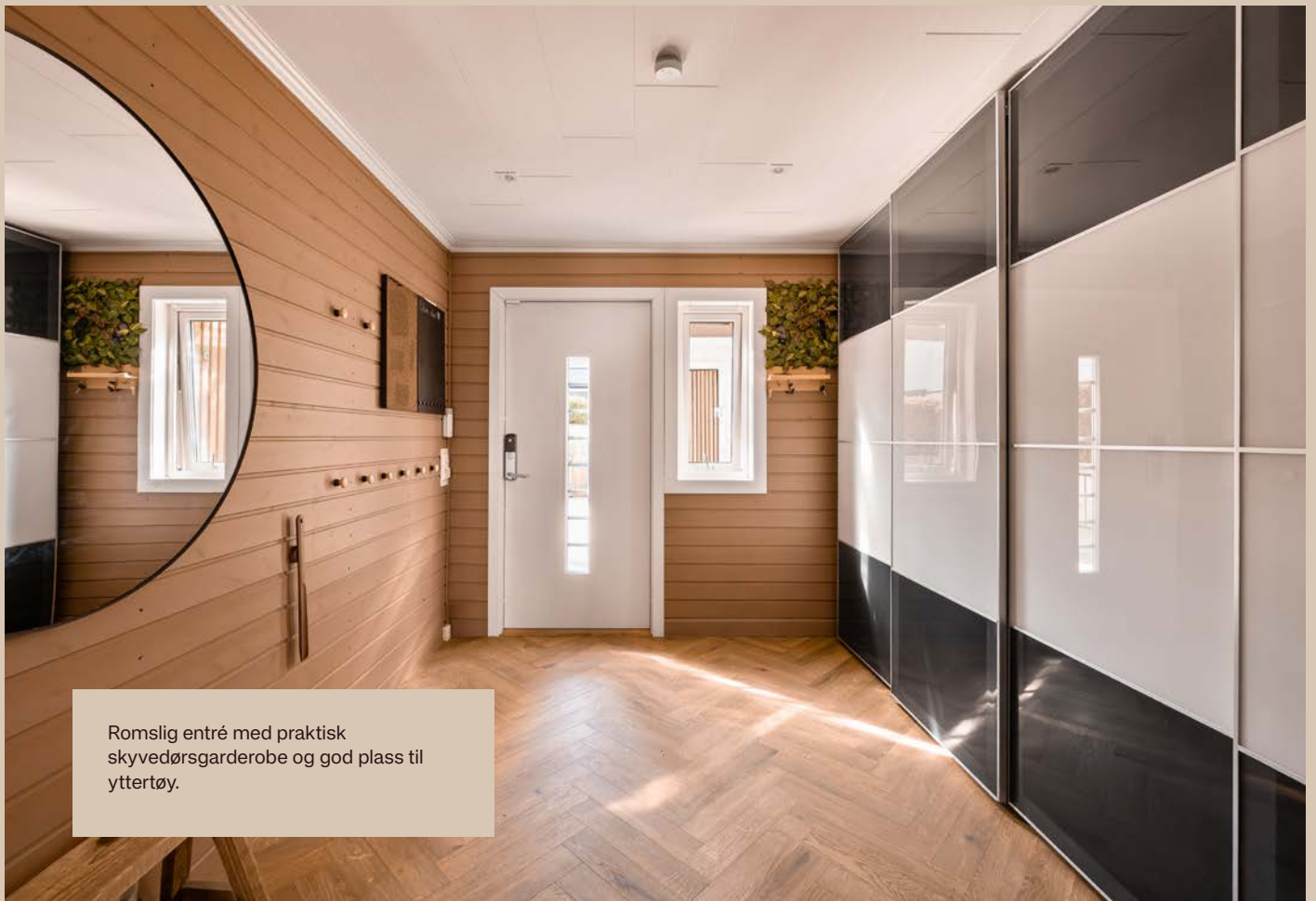
Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!



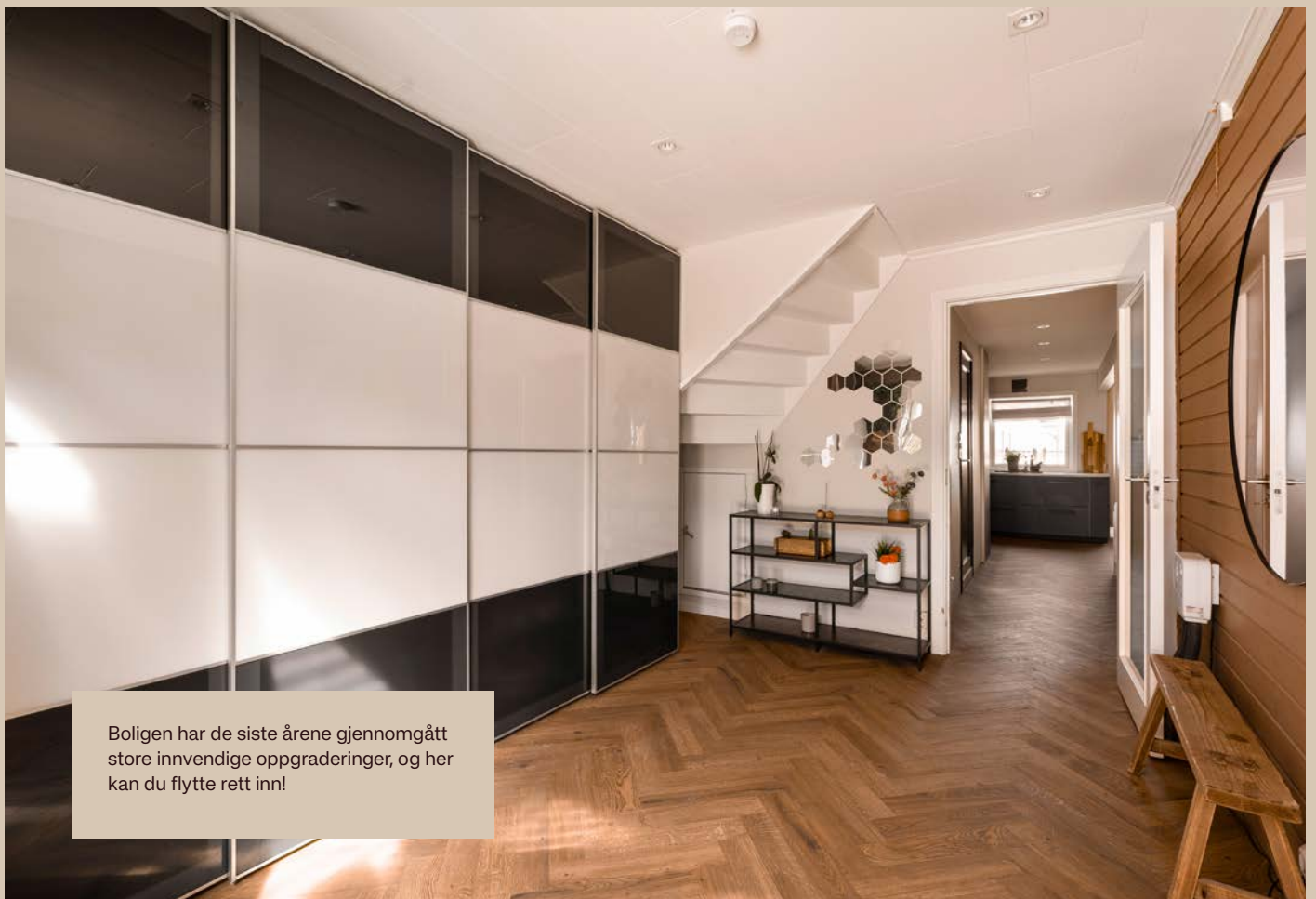
Strøkent rekkehus m/ familievennlig planløsning | 4 sov og 2 bad | Dobbelgarasje m/elbil-lader | Solrike uteplasser

Landskronaveien 313 er et strøkent rekkehus over to plan, med en attraktiv beliggenhet. Boligen har de siste årene gjennomgått store innvendige oppgraderinger, og her kan du flytte rett inn! Det er gangavstand til barnehager, skoler, matbutikker og kollektivtransport.

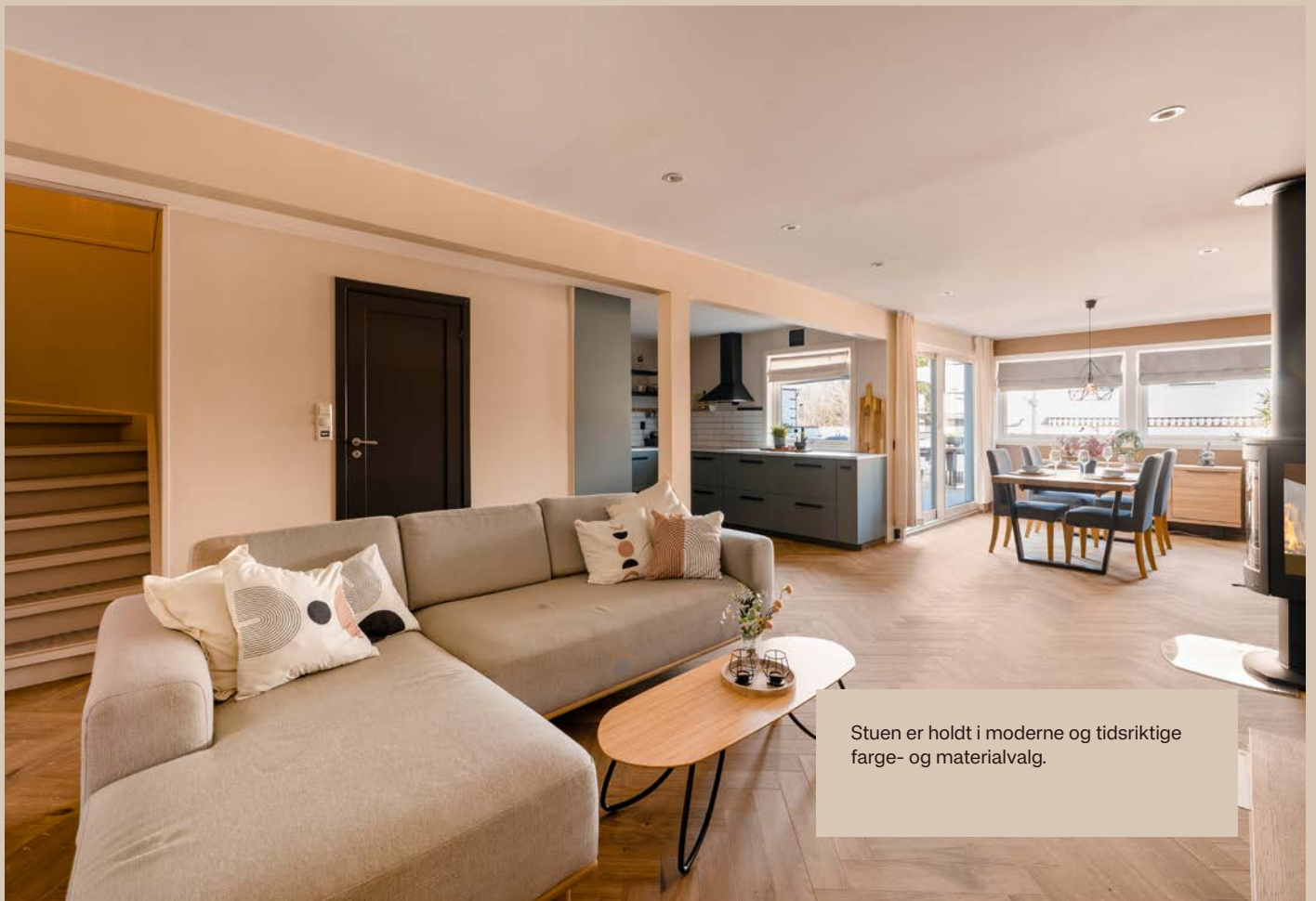
Boligen har en fin planløsning over to plan. Det første som møter deg er en hyggelig uteplass på forsiden, og videre inn i boligen har du en romslig entré med skyvedørsgarderobe, soverom, en pen stue/spisestue, samt et lekkert både kjøkken og bad. Fra stuen er det adkomst til solrik terrasse. 2. etasje har gang som tilbyr godt med oppbevaring i garderobeskap, 3 gode soverom og et delikat bad. Med boligen medfølger det to utvendige boder og parkering i dobbelgarasje m/loftlagring. Det er montert elbil-lader i garasjen.



Romslig entré med praktisk skyvedørgarderobe og god plass til yttertøy.



Boligen har de siste årene gjennomgått store innvendige oppgraderinger, og her kan du flytte rett inn!



Stuen er holdt i moderne og tidsriktige farge- og materialvalg.



Frittstående og hyggelig peisovn med glass i stue, montert i 2022.



Her er det god plass til å invitere venner og familie på hyggelige middager.







Lekker og tidsriktig baderom som ble oppgradert i 2026 med ny membran, fall og fliser. Det er eldre sluk/tettesjikt.





Boligen har 4 gode soverom, hvorav 3 av disse er beliggende i 2.etg. Hovedsoverommet er beliggende i 1.etg.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side.



Spileveggen ble satt opp i 2026, og gir et moderne og estetisk løft til boligen.

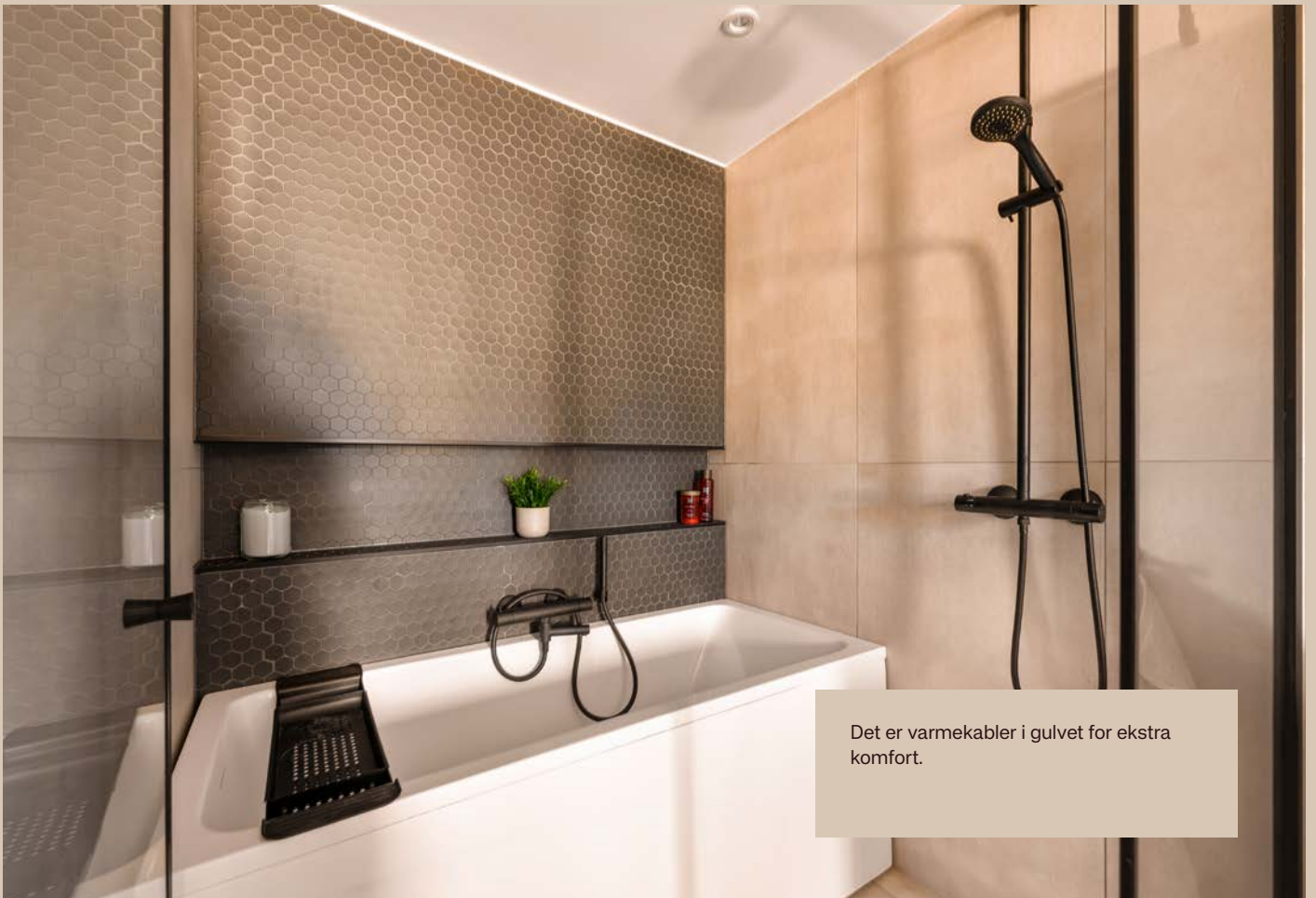


Godt med oppbevaringsplass i garderobeskap i gangen.



Badet ble totalrenovert i 2025, og fremstår lyst, delikat og praktisk.

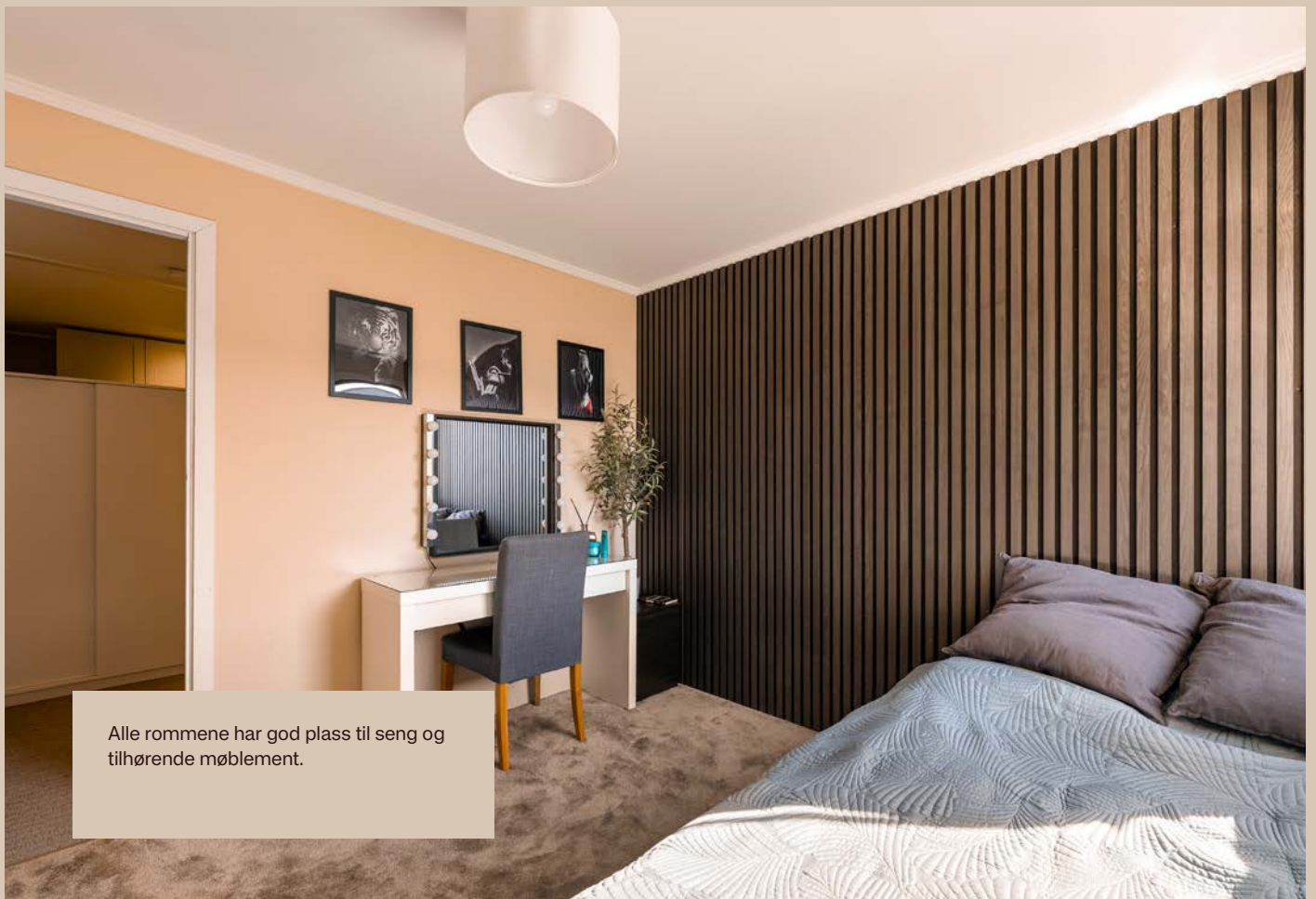




Det er varmekabler i gulvet for ekstra komfort.



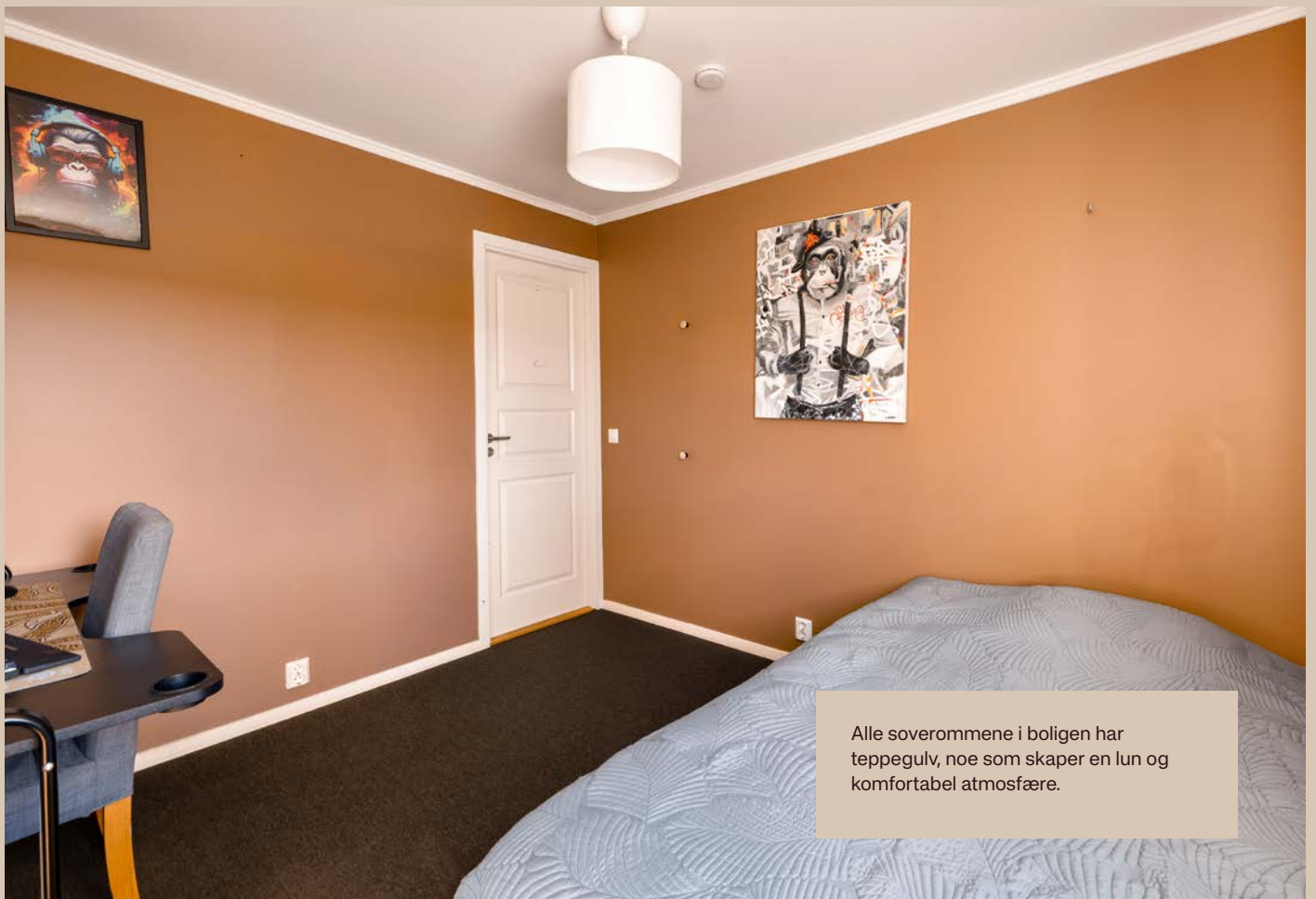
Soverom 2.



Alle rommene har god plass til seng og tilhørende møblement.



Soverom 3.



Alle soverommene i boligen har teppegulv, noe som skaper en lun og komfortabel atmosfære.



Soverom 4. Perfekt som gjesterom eller kontor.



Her får du to romslige uteplasser med gode solforhold.



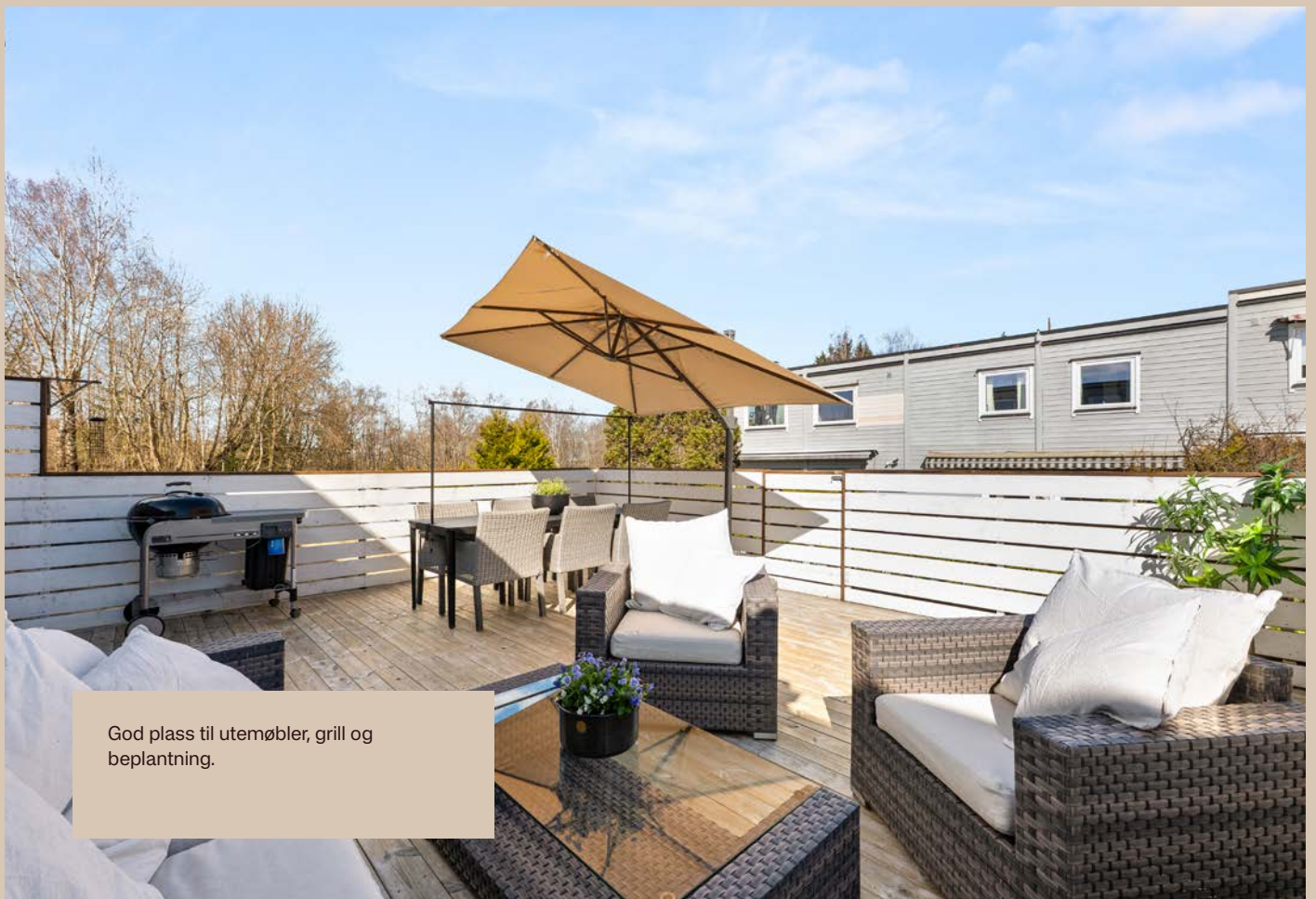
To utvendige boder ved inngangsparti, den ene på ca. 4,6 kvm og den andre på ca. 5,5 kvm.



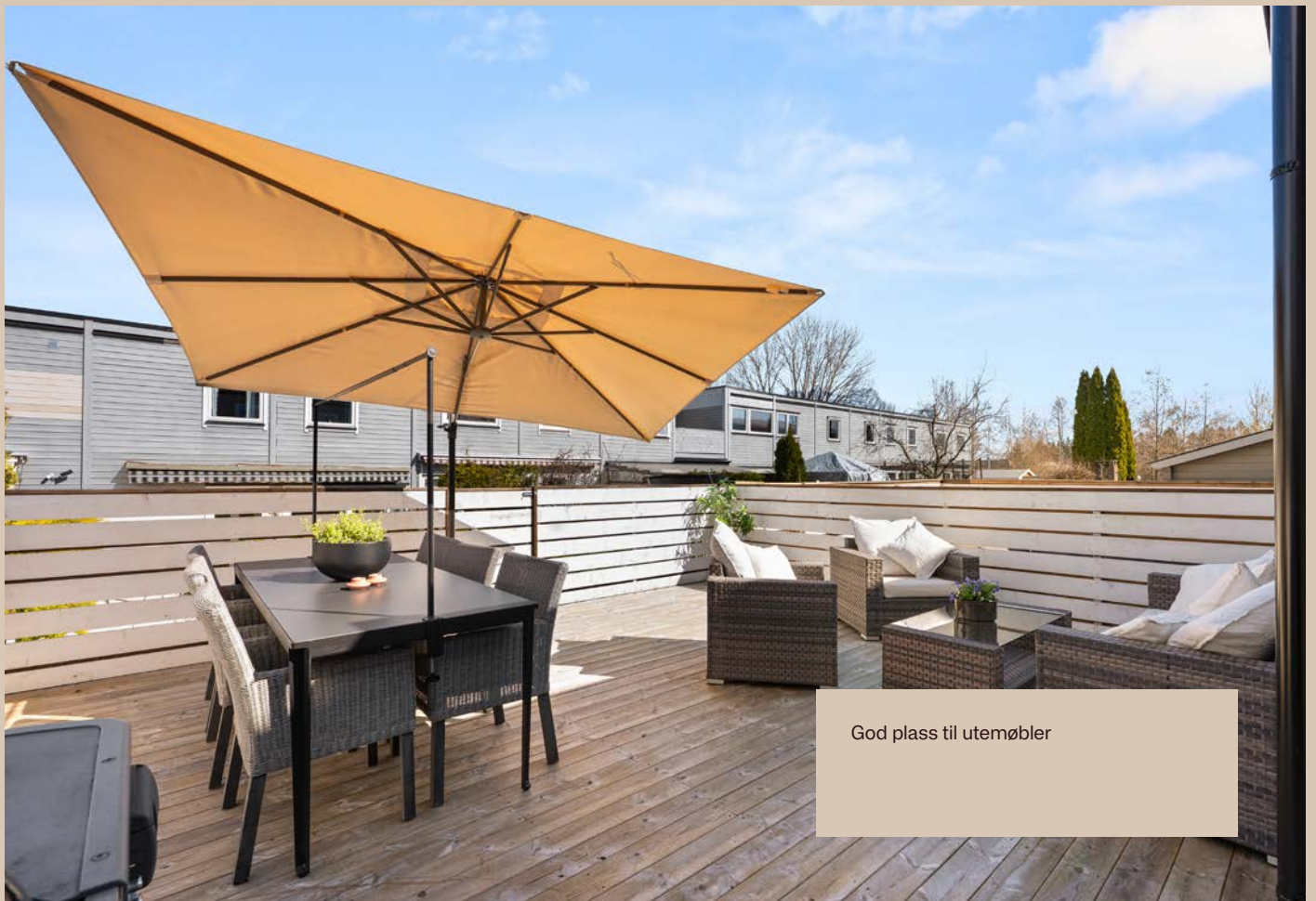
Velkommen inn!



Fra stuen er det utgang til en fantastisk, solrik terrasse på ca. 40,8 kvm.



God plass til utemøbler, grill og beplantning.



God plass til utemøbler



Rekkehuset disponerer en dobbelgarasje.

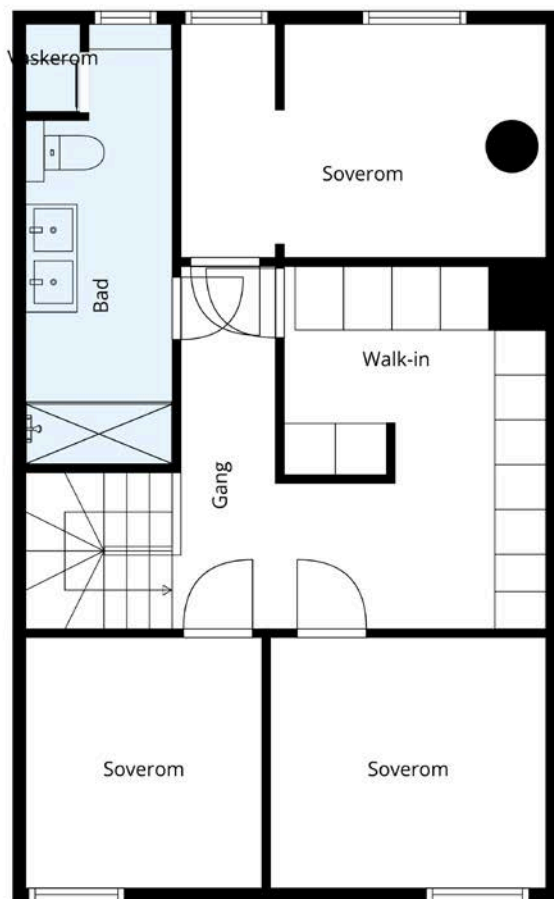


Det er montert elbil-lader i garasjen.

Plantegning

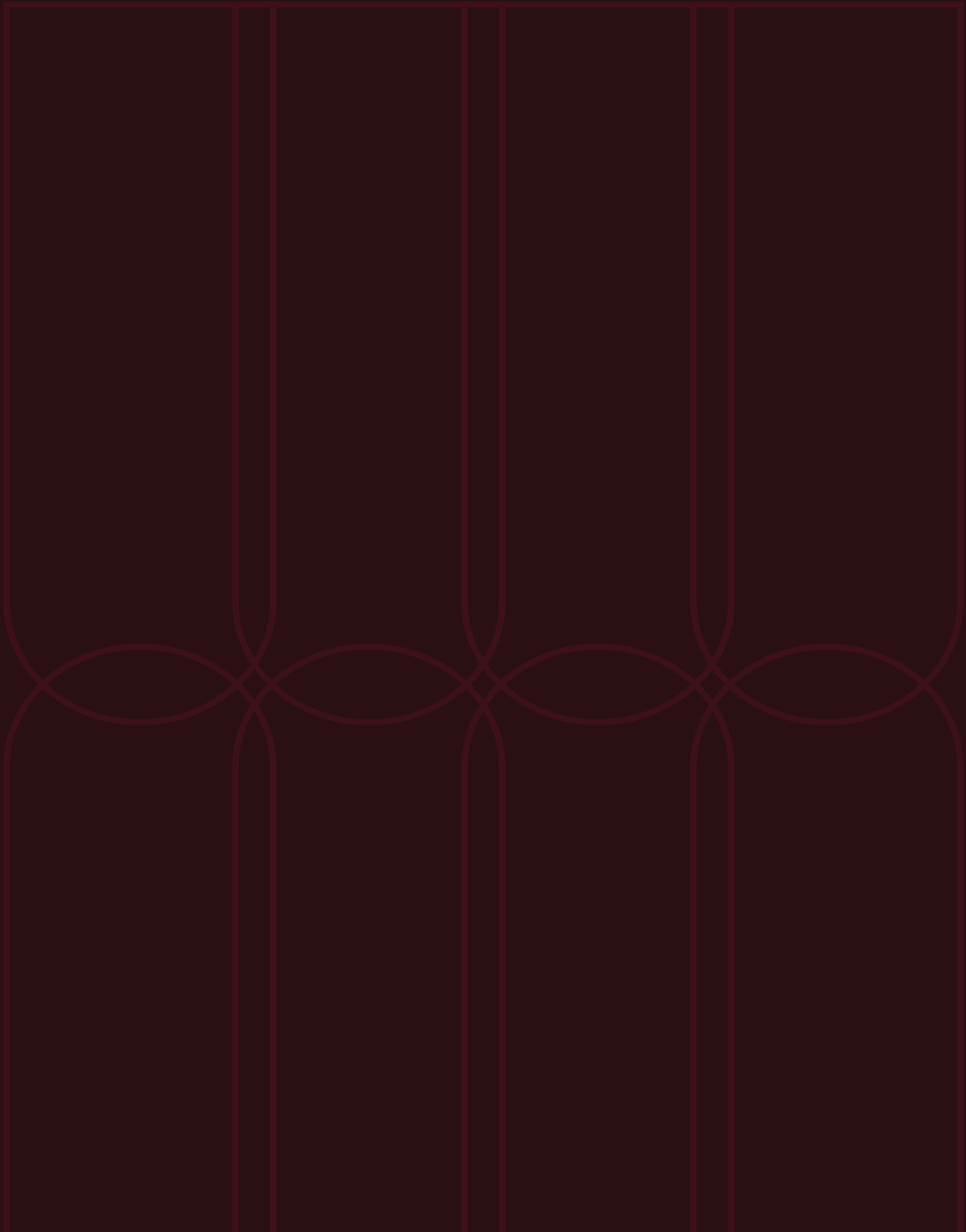






LANDSKRONAVEIEN 313

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 750 000

Omkostning kjøper

5 490 000 (Prisantydning)

207 251 (Andel av fellesgjeld)

5 697 251 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

8 406 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

18 656 (Omkostninger totalt)

5 715 907 (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 975 907

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 738,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader inkluderer bl.a. kommunale avgifter, grunnpakke kabel-tv/ internett, forretningsførsel, vedlikehold, nedbetaling av andel fellesgjeld m.m

Felleskostnader utgjør:

Felleskostnader: kr. 6663,-

Avdrag felleslån: kr. 263,-

Renter felleslån: kr. 812,-

Tilsammen kr. 7738,-

På grunn av prisstigning og rentøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

1. august øker felleskostnadene med kr. 500,- grunnet maling av fasadene. Borettslaget må ta opp fellesgjeld, og denne økes med ca. 2,5 millioner. Fellesgjeld vil fordeles ut på andelene, og denne andelen vil derfor ha en økning på fellesgjeld også.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 207 251 pr. 07.04.2026

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger.

Lånebetingelser fellesgjeld: Lånenummer: 60308134086, Nordea Bank abp, filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.04.2026: 4.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 07.04.2026: 9 533 548

Andel av saldo: 207 251

Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2055)

Sikringsordning

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borettslaget er tilknyttet Telia

som leverandør.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 7 188 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 277 839 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 111 355 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et sentralt, populært og meget familievennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune, med trygg gangavstand til skoler, flere barnehager, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nærmiljøet finnes flere kunstgressbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skateramp,

alpinanlegg, golfbane og treningsentre som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

Boligen ligger også i nærhet til skog og mark med fine turområder og preparerte lysløyper, Nebbursvollen Friluftsbad, tursti langs Nitelva, samt innsjøen Øyeren.

Landskronaveien har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny som ligger på Skjettensenteret som ligger en liten spasertur unna. Ønsker du flere servicetilbud har Skjetten senteret et godt og variert utvalg av butikker, post, minibank, apotek, blomster, restaurant, helsetilbud og bensin stasjon etc. Strømmen Storsenter ligger også i nærområdet og fremstår i dag som ett av landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum med handlegater, shoppingssenter, kino, kulturhus og utesteder, samt Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter. Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er "Landskronaveien" som ligger ca. 600 meter fra boligen. I tillegg er det kort avstand til både Sagdalen og Lillestrøm stasjon, som enkelt nås med sykkel. Fra Lillestrøm stasjon går det hyppige togavganger, og reisetiden til Oslo S er kun ca. 10 minutter.

For den som kjører bil, er det enkel adkomst til E6, som ligger få kilometer unna. Kjøretiden er ca. 7 minutter til Strømmen, 11 minutter til Lillestrøm, 23 minutter til Oslo sentrum og omtrent 25 minutter til Oslo Lufthavn.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Parkering

Rekkehuset disponerer en dobbelgarasje, som ligger på borettslagets fellesareal. Bruksretten er regulert gjennom borettslagets vedtekter. Det presiseres at borettslaget senere kan vedta endringer i organiseringen av parkeringsplassene.

Det er montert elbil-lader i garasjen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 18063.2 m²

Rekkehuset har to fine uteplasser. Man ønskes velkommen av et hyggelig inngangsparti med terrasse på ca. 39,1 kvm. Fra stuen er det utgang til stor markterrasse som er målt opp til ca. 40,8 kvm. Begge uteplassene har god plass til utemøbler, grill og beplantning.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, 3 kuber datert

04.03.2026.

Det foreligger ferdigattest for påbygg rekkehus datert 15.12.1977.

Det foreligger ferdigattest for rekkehus m/8 leiligheter (Landskronaveien 311-325) datert 06.02.1974.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Selger har bygd et takoverbygg ved inngangsparti i 2025. Dette er en fasadeendring, og er et søknadspliktig tiltak. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen. Risikoen er at takoverbygget må rives.

Det er noe avvik på plassering og type vinduer fra godkjente tegninger. Dette er fasadeendring, og et søknadspliktig tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad blir godkjent, eventuelt endringer som må gjennomføres samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 06.02.1974.

Innhold

Planløsning:

1.etg: Entré, soverom, stue/kjøkken, bad.

2.etg: Gang/garderobesrom, bad/vaskerom, 3 soverom.

2 utvendige boder.

Dobbelgarasje.

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA - e: 43 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 178 m²

TBA: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 63 m² Entré, soverom, stue/kjøkken, bad.

Gang/garderobesrom, bad/vaskerom, 3 soverom.

BRA-e: 11 32 m² 2 boder. Garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Utgang fra stue til terrasse. Terrassen ble målt til ca. 40,8 m².

Terrasse ved inngangsparti ble målt til ca. 39,1 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Utvendige boder ved inngangsparti.

Bod 1 ble målt til ca. 4,6 m².

Bod 2 ble målt til ca. 5,5 m².

Bodene er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Eiere har påvist en stk garasje plass som opplyses å tilhøre seksjonen.

Denne plassen er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Frittstående garasje i rekke:

Garasje plass ble målt til ca. 32,1 m².

Plassen er merket med nr: 38.

Med lagrings plass på loftet, ble målt til ca. 19,2 m².

Grunnet lav romhøyde er arealet ikke måleverdig, kun beskrevet.

Standard

Boligen fremstår i meget god stand, med flere oppgraderinger de siste årene. Her kan du flytte rett inn!

Det ønskes velkommen av et hyggelig inngangsparti med terrasse på ca. 39,1 kvm. Her er det god plass til utemøbler, grill og beplantning. Ved inngangspartiet har man også to utvendige boder som tilbyr godt med lagrings plass.

Entrè:

Det første rommet som møter deg er entrèen. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy i praktisk skyvedørsgarderobe.

Stue:

Stuen er holdt i moderne og tidsriktige farge- og materialvalg. Den oppleves romslig, med god plass til både sofa- og spisegruppe. Stuen har en hyggelig peisovn, installert i 2022. Denne sørger for ekstra varme og hygge på kjøligere dager. Fra stuen er det utgang til en fantastisk, solrik markterrasse på ca. 40,8 kvm. Her er det god plass til utemøbler, beplantning og grill.

Kjøkken:

Lekkert og moderne kjøkken fra 2022. Innredningen fra IKEA har glatte, fabrikkklakkerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt og fliser over benkeplate. Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjølfrysenskap. Det er installert komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil. Det er naturlig sone for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet.

Bad i 1.etg:

Lekkert og flislagt baderom med nyere fliser og eldre sluk/tettesjikt. Rommet er innredet med servant med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Det er speil på vegg over servant. Videre har rommet gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassfelt, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Badet ble oppgradert i 2026 med ny membran, fall og fliser. Dette ble utført av eier med fagkompetanse.

Bad/vaskerom i 2.etg:

Badet ble totalrenovert i 2025. Lyst, delikat og praktisk bad/vaskerom med gulvfliser. Det er varmekabler for ekstra komfort. Rommet er innredet med servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant. Videre er det speil med belysning på vegg over servant. Det er veggmontert toalett og dusjhjørne med glassfelt og svingdør, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri samt badekar med

håndholdt dusj. Rommet har opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Baderommet er under 5 år gammelt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging. På denne bakgrunn anses hulltaking ikke som påkrevd.

Soverom:

Boligen har 4 gode soverom, hvorav 3 av disse er beliggende i 2.etg. Hovedsoverommet er beliggende i 1.etg, og har god plass til dobbeltseng.

Teknisk:

-Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

-Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør.

-Sikringsskap lokalisert i entré/gang. EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret/utvidet. Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Hovedbryter og 18 fordelingskurser.

-Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på bad/vaskerom i 2. etasje. Ny i 2025.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens

tilstand

Takstmann: Remi Bjørnstad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Plan 2 helt nytt, rør i rør fra 2025, utført av OSLO BYGG AS. Fallsparkling og membran på gulv utført av undertegnede som faglært håndverker (mesterbrev og våtromssertifikat). Alt ligger i boligmappa. Bad plan 1: Badet er opprinnelig fra 2009. I 2026 er overflater oppgradert (nye fliser på gulv og vegger samt nytt baderomsmøblement). Det er utført ny flyteavretting for etablering av korrekt fall mot sluk. Ny membran er lagt på gulv og vegg mot eksisterende sluk og rør. Fall mot sluk er utført iht. BVN. Eksisterende sluk og rørinstallasjoner fra byggeår er beholdt og ikke åpnet eller byttet i forbindelse med arbeidene. Varmekabler er beholdt og kontrollert før og etter oppgraderingen. Arbeidene er utført av undertegnede som faglært og malermester. Dokumentasjon og bilder av utførelse er lagret i Boligmappa. Arbeid utført av: OLSO BYGG AS / meg selv.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Plan 2: Rør-i-rør-system etablert. Nytt oppgradert sluk og ny membran. Plan 1: Ny membran etablert på gulv og vegg mot eksisterende sluk og rør i forbindelse med oppgradering i 2026. Eksisterende sluk og rør fra byggeår er ikke byttet.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: OSLO BYGG AS (gjelder bad plan 2) Plan 2: Arbeid på vann og avløp utført av OSLO BYGG AS (rør-i-rør, nytt sluk). Plan 1: Overflateoppgradering og membranarbeid utført som egeninnsats. Eksisterende rør og sluk ikke endret. Arbeid utført av: OSLO BYGG AS

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Ved kraftig nedbør kan det forekomme noe fuktinnslag i bakre del av garasje mot terreng. Forholdet gjelder flere garasjer i rekken og er kjent for borettslaget. Utvendig konstruksjon og terrengforhold ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Oppgradering av el-anlegg utført av registrerte elektroinstallatører. Sikringsskap og kurser oppgradert i 2021. Bad 2. etg renovert i 2025 med nye varmekabler, downlights, stikk og termostat. Full dokumentasjon med samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll foreligger i Boligmappa. Arbeid utført av: Partner Elektro AS / Rett Elektro AS / OsloViken Elektro AS

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Kontroll og sluttkontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med oppgradering av bad 2. etg i 2025. Dokumentasjon foreligger.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Ladeboks tilknyttet borettslagets felles ladeanlegg. Egen måler og individuell fakturering via CloudCharge.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Platting foran og bak bolig opparbeidet ved egeninnsats. Eksisterende tak over inngangsparti er fornyet med nytt bjelkelag/plank og montert nytt transparent plasttak.

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

Beskrivelse: Boligen ble utvidet i 2022 med tilbygg på ca. 27 m² (2 rom i 1.etasje og 1 rom i 2.etasje). Tiltaket er søknadspliktig, omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Arbeidet er utført av faglært firma godkjent av borettslaget.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja.

Beskrivelse: Tilbygget fra 2022 er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Tilleggs kommentar:

Boligen ble oppgradert i 2022 med nytt kjøkken, nye gulv med varmekabler, oppgraderte overflater samt installasjon av ny peis. Arbeider som krever fagkompetanse er utført av fagfolk. Dokumentasjon foreligger.

Moderniseringer og påkostninger: 2018: Bygd ut soverom og inngangsparti (1.etg), slik at de ble 3m² større hver.

2022: Tilbygg ca. 27 m² (2 rom nede, 1 oppe), omsøkt og godkjent .

2022: Nytt kjøkken, spisestue, stue, platt foran og bak.

Bytta etasjer, 1 soverom nede, 3 soverom oppe.

2022: Nye gulv med varmekabler.

2022: Oppgraderte overflater.

2022: Ny peis.

2025: Bad plan 2 totalrenovert (rør-i-rør, nytt sluk, membran, el). Bygd tak over inngangsparti.

2026: Bad plan 1 oppgradert (fall, membran, fliser, overflater). Bygd garderobedel (2.etg) med ny spilevegg,

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av småhusbebyggelse/rekkehus.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i trekonstruksjoner. Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner. Utvendig kledning består av liggende panel. Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran. Taket er ikke inspisert ved befaringsdagen, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

-Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

1.Etasje: Stue: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele

rommet. Soverom: Det ble målt 17 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2). 2.Etasje: Gang: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet. Soverom: Det ble målt 13 mm planavvik gjennom hele rommet. Konsekvens/tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting. Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet. Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

-2. etasje bad/vaskerom - Overflater gulv
Avvik: I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Det er ikke oppkant ved terskel på over 15 mm med tettesjikt, og fallforholdet utenfor dusjonen/ved døren er tilnærmet flatt. Ved fallforhold på min 1:100 utenfor dusjonen, kan oppkant unnlates, i følge TEK 17. Konsekvens/tiltak:Tiltak kan utføres lokalt ved å utbedre oppkant ved dørterstel med tettesjikt, slik at tiltenkt oppkanthøyde oppnås og høydeforskjellen blir minst 25 mm.Forutsatt at det lar seg gjøre å etablere en tett overgang/tilslutning mellom eksisterende og nytt tettesjikt. Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet.

-2.etasje bad/vaskerom - Ventilasjon
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft. Manglende avtrekksvifte og tilluft på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fukttopphopning,

kondens og dårlig luftkvalitet. Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning. Det kan også påvirke inneklimate negativt. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

-Ventilasjon

Avvik: Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse. Konsekvens/tiltak Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører. Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens: Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

-Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-2.etasje bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging. På denne bakgrunn anses hulltaking ikke som påkrevd.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk i vegger i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS) under befaringen.

Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktverdier.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og kan ikke anses som en garanti for baderommets konstruksjoner.

Det er ikke utført fuktsøk i gulv..

-1.etasje bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Flislagt baderom med nyere fliser og eldre sluk.

Baderommet er under 5 år gammelt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging. På denne bakgrunn anses hulltaking ikke som påkrevd.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk i vegger i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS) under befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og kan ikke anses som en garanti for baderommets konstruksjoner.

Det er ikke utført fuktsøk i gulv.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

Vurdering av avvik:

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

-Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

-Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Radon - Det bør gjennomføres radonmålinger.

Brannceller - Videre undersøkelser for hvilke tiltak som gjøres, anbefales. Boligen er av eldre standard, hvor branncelleinndelingen ikke fremstår som strengt ivaretatt

etter dagens krav.

Se også punkt "bebyggelsen" i rapporten for mer informasjon.

Innvendig trapp - håndløpere må monteres på begge sider i trappeløpet, og rekkverkshøyden må endres opp til 0.9 meter for å lukke avviket.

Øvrig informasjon

Adresse

Landskronaveien 313, 2013 SKJETTEN

Gnr. 69, bnr. 36

i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 24 i Sletta Borettslag med orgnr. 948534320

Selger

Leonardo Figueroa og Pia Grenne Figueroa

Borettslag

Sletta Borettslag

Organisasjonsnummer: 948534320

Andelsnummer: 24

Sletta Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sletta Borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 948534320.

Sletta Borettslag består av 46 boliger og ingen næringslokaler.

Det fremgår av innkalling til årsmøte 2025:

Styrets arbeid:

1. Overgang til USBL

Overgangen til USBL, med oppstart 1. januar 2025, har vært en vellykket. Deres løsning med beboerportal og egen styreportal har gitt styret en mer oversiktlig, målrettet og forutsigbar arbeidsdag. Dette har gjort arbeidet enklere og mer effektivt.

2. Deponisaken og Setningssskader

Vi har jobbet med deponisaken, som inkluderer setningssskader ved den store plenen, samt grunnprøver og gassmålinger. Kostnader knyttet til advokater, geolog og DMR for målinger og rapporter har påløpt. Forsikringen har dekket en stor del av disse kostnadene, men det er ventet at vi vil ha ytterligere utgifter i 2025. Kommunen har erkjent problemet med avgasser og starter våren 2025 med utbedring. Advokatene fortsetter arbeidet med å finne løsninger på setningssskadene.

3. Eiendomsskatt

Sammen med de andre borettslagene på Skjetten har vi, gjennom fellesorganet, saksøkt kommunen for for mye innkrevd eiendomsskatt over flere år. Karisveien var først ute og saken ble avgjort til fordel for oss alle, og vi vil motta en tilbakebetaling på cirka 345.000,- i løpet av sommeren 2025.

4. Vannmålerkrav fra Kommunen

Sletta Borettslag deltar i en gruppe under FO som jobber med løsninger på vannmålerkravet fra kommunen. Bori prosjekt har blitt satt til å hente inn anbud, og en løsning med utvendig måler ble lagt ut på anbud. Prisene fra entreprenørene var derimot for høye, og det jobbes nå med en alternativ løsning med innvendig måler. Nordbyveien borettslag vil teste løsningen i en pilot i 2025, og vi følger prosessen tett sammen med de andre rekkehuslagene.

5. Styremedvirkning og Aktivitet

Representanter fra styret har deltatt på flere FOmøter, bistått ved Skøytedisco og deltatt i julegrantenningen. Dette har vært med på å styrke fellesskapet i borettslagene.

6. Vedlikehold og Utbedring

Det har vært utført noe utvendig vedlikehold, inkludert utbedring av vanninntrenging mellom L202 og L200. Vi har også gjennomført den årlige sjekken av takene, og nødvendig vedlikehold er utført. Tilstanden på takene er derimot dårlig, og det er behov for å bytte takbelegg/membran. Vi vil hente inn pristilbud for dette arbeidet.

7. Elbillading og Betalingsløsning

Overgangen til ny betalingsløsning for elbillading, pålagt av Defa, har ikke vært uten utfordringer. Styret har arbeidet tett med Defa og Cloudcharge for å få systemet på plass. Faktureringen for innkreving av strømforbruk har endelig startet, men det er fortsatt utfordringer som gjenstår, og styret jobber kontinuerlig med å løse disse.

8. Parkeringsrutiner ved Linbråten Barnehage

Det har vært gjennomført møter med kommunen og Lillestrøm parkering for å finne en løsning på parkeringen ved Linbråten barnehage. En ny ordning med egen registrering for parkering kun for Sletta sine beboere og gjester utenom barnehagens åpningstider er nå på plass.

9. HMS – Brannvern

Norsk Brannvern har gjennomført befaring av røykvarslere og slukkeutstyr hos alle andelseiere. Dette har vært med på å øke sikkerheten i borettslaget.

10. Planlagt Arbeid for 2025

I 2025 planlegger vi blant annet maling av rekkehusene og bodene. Videre vil det være nødvendig å bytte takbelegg og membran på takene. Vi vil hente inn pristilbud på dette arbeidet.

Avslutning

2024 har vært et år med både utfordringer og fremgang. Overgangen til USBL har gitt oss bedre verktøy for administrasjon, og vi fortsetter arbeidet med å forbedre både bygningsmessige forhold og den daglige driften av

borettslaget. Vi takker alle beboere og styremedlemmer for deres innsats og ser frem til et nytt år med fortsatt samarbeid og utvikling.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 3122217

Husdyr: Det er tillatt med dyrehold i Sletta Borettslag. Det er likevel totalforbud mot å ha kamphunder av typen Pitbull, Amstaff, blandingshunder av nærliggende raser, nyere populære kamphunder av italiensk opprinnelse eller liknende. Det er også forbudt med reptiler, men kan søkes om viss det er en godkjent art i Norge.

Forkjøpsrett: Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett (BORI). Kontakt megler for mer informasjon.

Forkjøpsretten avklares parallelt med salget, og meldefrist er 21.04.2026. Konferer eventuelt med megler for mer informasjon om forkjøpsretten, herunder frist for avklaring av denne.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt ved henvendelse til megler.

Innkalling for årsmøte 2026 har ikke kommet enda. Denne kommer ca. 14. april 2026.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i

salgsoppgaven.

Energiklasse

D

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Frittstående peisovn med glass i stue, montert i 2022. Det er varmekabler i entre, stue/kjøkken og begge baderommene.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 18.000 kWh.

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømlleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://>

www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse/boligformål i henhold til reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Skjettenområdet.

Eiendommen ligger i følge kart fra kommunen i område med mulighet for marin leire, hvor muligheten er kategorisert til "stor".

Temakart for støyforurensning viser at boligen ligger i gul støysone.

Kartet for radon aktsomhet viser at boligen ligger i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad.

I kommuneplanen ligger eiendommen i nærheten av hensynssone:

- H560_8: Bevaring naturmiljø - Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner
- H320_4: Flom i bekker med årssikker vannføring.

Dobbelgarasjen ligger i et område med antatt utstrekning (mistanke) for grunnforurensning (gammelt kommunalt deponi). Se vedlagt kartutsnitt i salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser

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

3205/69/36:

19.06.1987 - Dokumentnr: 5411 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Skedsmo kommune til

kloakkpumpestasjon

m/overbygg

Med flere bestemmelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf.

borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgangen.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand,

kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 49 900,00

Markedspakke inkl. foto, video, stor annonse på FINN.no, Ukens bolig i 7 dager, digital markedsføring, mm kr 23 500,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Rabatt kjøper kr -5 000,00

Tilretteleggingshonorar kr 16 900,00

Visnings-/overtagelseseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 13 141,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 111 341,- Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner
gina.granli@emera.no
Tlf: 992 74 052

Sander Svendsen
Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner
sander.svendsen@emera.no
Tlf: 418 53 331

Ansvarlig megler

Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner
gina.granli@emera.no
Tlf: 992 74 052

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
Organisasjonsnummer 936357660
Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA
Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

19.04.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i

landet eiendommen ligger.

LANDSKRONAVEIEN 313

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260059	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pia Grenne Figueroa	Leonardo Figueroa
Gateadresse	
Landskronaveien 313	
Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	7349252

Document reference: 04260059

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PGF, LF

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Plan 2 helt nytt, rør i rør fra 2025, utført av OSLO BYGG AS. Fallsparkling og membran på gulv utført av undertegnede som faglært håndverker (mesterbrev og våtromssertifikat). Alt ligger i boligmappa. Bad plan 1: Badet er opprinnelig fra 2009. I 2026 er overflater oppgradert (nye fliser på gulv og vegger samt nytt baderomsmøblement). Det er utført ny flyteavretting for etablering av korrekt fall mot sluk. Ny membran er lagt på gulv og vegg mot eksisterende sluk og rør. Fall mot sluk er utført iht. BVN. Eksisterende sluk og rørinstallasjoner fra bygggear er beholdt og ikke åpnet eller byttet i forbindelse med arbeidene. Varmekabler er beholdt og kontrollert før og etter oppgraderingen. Arbeidene er utført av undertegnede som faglært og malermester. Dokumentasjon og bilder av utførelse er lagret i Boligmappa.
Arbeid utført av	OLSO BYGG AS / meg selv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	Plan 2: Rør-i-rør-system etablert. Nytt oppgradert sluk og ny membran. Plan 1: Ny membran etablert på gulv og vegg mot eksisterende sluk og rør i forbindelse med oppgradering i 2026. Eksisterende sluk og rør fra bygggear er ikke byttet.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	OSLO BYGG AS (gjelder bad plan 2) Plan 2: Arbeid på vann og avløp utført av OSLO BYGG AS (rør-i-rør, nytt sluk). Plan 1: Overflateoppgradering og membranarbeid utført som egeninnsats. Eksisterende rør og sluk ikke endret.
Arbeid utført av	OSLO BYGG AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Ved kraftig nedbør kan det forekomme noe fuktinnslag i bakke del av garasje mot terreng. Forholdet gjelder flere garasjer i rekken og er kjent for borettslaget. Utvendig konstruksjon og terrengforhold ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av el-anlegg utført av registrerte elektroinstallatører. Sikringsskap og kurser oppgradert i 2021. Bad 2. etg renoverert i 2025 med nye varmekabler, downlights, stikk og termostat. Full dokumentasjon med samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll foreligger i Boligmappa.
Arbeid utført av	Partner Elektro AS / Rett Elektro AS / OsloViken Elektro AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kontroll og sluttkontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med oppgradering av bad 2. etg i 2025. Dokumentasjon foreligger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ladeboks tilknyttet borettslagets felles ladeanlegg. Egen måler og individuell fakturering via CloudCharge.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Platting foran og bak bolig opparbeidet ved egeninnsats. Eksisterende tak over inngangsparti er fornyet med nytt bjelkelag/plank og montert nytt transparent plasttak.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Boligen ble utvidet i 2022 med tilbygg på ca. 27 m² (2 rom i 1.etasje og 1 rom i 2.etasje). Tiltaket er søknadspiktig, omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Arbeidet er utført av faglært firma godkjent av borettslaget.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Tilbygget fra 2022 er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 04260059

Tilleggskommentar

Boligen ble oppgradert i 2022 med nytt kjøkken, nye gulv med varmekabler, oppgraderte overflater samt installasjon av ny peis. Arbeider som krever fagkompetanse er utført av fagfolk. Dokumentasjon foreligger.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pia Figueroa	1f21d6cdab7c32c60a384f bab3d1724460af5627	08.04.2026 04:14:38 UTC	Signer authenticated by One time code


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leonardo Figueroa	35e8c9fef292cd9bb6345 710979d3a66c4ff3452	08.04.2026 04:12:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260059

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

Tilstandsrapport



 REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TO
TERRASSER & BODER

 Landskronaveien 313, 2013 SKJETTEN  LILLESTRØM kommune

gnr. 69, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 22179-26084

Eiendomsverdi ref nr: PP6840

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

rb@taksator.no

900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TO TERRASSER & BODER

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

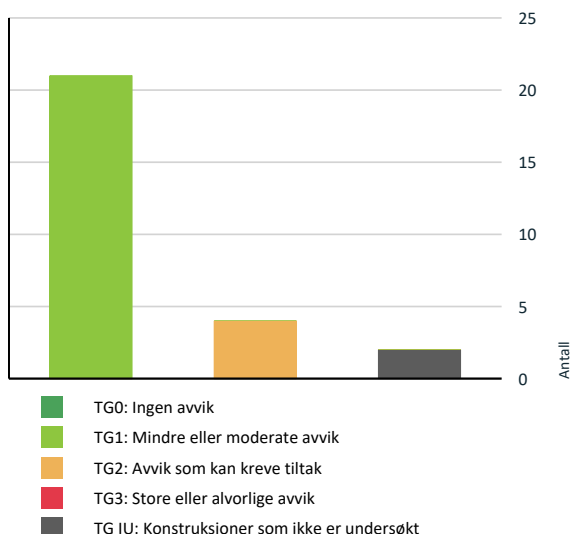
Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppsummering av avvik

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

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TO TERRASSER & BODER

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TO TERRASSER & BODER



Byggeår

1972

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon av taksperner, tekket med shingel eller takbelegg.
Taket er fra byggeåret.

Tilstandsgrad er ikke satt, da utvendige forhold omfattes av borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Det oppfordres til å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter og vedlikeholdsansvar.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er ikke satt, da utvendige forhold omfattes av borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Det oppfordres til å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter og vedlikeholdsansvar.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig liggende bordkledning.

Yttervegger vurderes å være isolert etter byggeårets standard.

Tilstandsgrad er ikke satt, da utvendige forhold omfattes av borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Det oppfordres til å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter og vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Loftetasjonen er innredet og takkonstruksjonene er således isolert og kledd med innerkledning.

Tilstandsgrad er ikke satt, da konstruksjonen omfattes av felles ansvar i henhold til vedtektene og faller inn under borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).
Døren er utstyrt med kodelås.

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 40,8 m².
Terrasse ved inngangsparti i trekonstruksjoner på ca. 39,1 m².
Terrassegulvene i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende bord i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,18 m.
Dette tilfredstiller dagens krav.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger utført i trekonstruksjoner.

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning består av liggende panel.

Flate takkonstruksjoner, teknet med papp/membran.

Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.

Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

Andre utvendige forhold - boder

Beskrivelse

To stk utvendig boder:

Bodene er oppført med bindingsverk i trevirke, og er kledd med liggende kledning.

Skråtak og flatt tak i trekonstruksjon, teknet med takplater og belegg.

Bodene er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

1.01 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på badene.
Ellers fiskebeins gulv og teppe.

Gulvvarme i 1:Etasje samt badet i 2.Etasje.

—

Vegger:

Flissatte vegger på badene.
Ellers kombinasjon av panel og glatte, malte flater.

—

Himlinger:

Takplater og panel i enkelte rom, ellers glatte, malte flater.

Downlights i entré, badet i 2.Etasje og stue/kjøkken.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,35 m.

Romhøyden ble i gang målt til ca. 2,38 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Bemerkning:

Det ble registrert noe ufagmessig utførelse på enkelte listeverk. Forholdet fremstår å være av estetisk karakter.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

1.02 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjon, etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.

Det vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Tilstandsrapport

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

1. Etasje:

Stue: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 17 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

2. Etasje:

Gang: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 13 mm planavvik gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet.

Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående peisovn med glass i stue, montert i 2022.

Det er montert ildsikker glassplate i front av peisen.
Pipeløp i stål.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av taksmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstillter tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn med teppefliser.

Rekkverk med glatte, malte flater.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,86 m.
Dette tilfredstiller ikke dagens krav.

Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

1.01 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med en kombinasjon av rammeprofil, glatte og profilerte dører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt badetrom fra 2025.

Det fremlagt erklæring fra ansvarlig utførende for utførte arbeider av bad i 2. etasje.
Rapporten bygger også på opplysninger fra eier, samt forhold som var synlige ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene tar høyde for dette.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåsstrakten trekkes rett opp, klekset ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåsstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Dør er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på dørblad og karm.
Alternativ plassering anses som vanskelig grunnet rommets utforming.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke oppkant ved terskel på over 15 mm med tettesjikt, og fallforholdet utenfor dusjsonen/ved døren er tilnærmet flatt.

Ved fallforhold på min 1:100 utenfor hele dusjsonen, kan oppkant unnlates, i følge TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak kan utføres lokalt ved å utbedre oppkant ved dørterskel med tettesjikt, slik at tiltenkt oppkanthøyde oppnås på ca. 15 mm. Forutsatt at det lar seg gjøre å etablere en tett overgang/tilslutning mellom eksisterende og nytt tettesjikt.

Konsekvens – flatt fall og manglende oppkant ved terskel er det risiko for vannavrenning ut av våtrommet ved vannbelastning.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring.
Sluk i dusjsone.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Det henvises til dokumentasjon fra utførende på materialvalg og det foreligger informasjon i boligmappen.

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speil med belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt varmtvannbereder.
Dusjhjørne med glassfelt og svingdør, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri samt badekar med håndholdt dusj.
Veggmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

Manglende avtrekksvifte og tilluft på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktoppbygning, kondens og dårlig luftkvalitet. Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning. Det kan også påvirke innneklimaet negativt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging. På denne bakgrunn anses hulltaking ikke som påkrevd.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk i vegger i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS) under befaringen. Det ble ikke registrert indikasjon på unormale fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og kan ikke anses som en garanti for baderommets konstruksjoner. Det er ikke utført fuktsøk i gulv.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med nyere fliser og eldre sluk.

Det er fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller de tekniske løsningene som er benyttet.

—

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromsilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 42 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger, samt stedvis antydning til hullrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsone.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med tilsmurt klemring.
Sluk utenfor dusjsone.

Det er ikke observert synlig membran i sluket og klemringen er ikke synlig.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Tilstandsrapport

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Bemerkning:

Det bemerkes at sluket fremstår noe uoversiktlig, da klemringen er tilsmurt, noe som begrenser muligheten for visuell kontroll. Uten tilstrekkelig dokumentasjon er det ikke mulig å verifisere hvordan løsningene er utført, eller om de tilfredsstillende krav til fuktsikring.

Inspeksjonsluke til stoppekran er plassert i våtsonen på badet. Ved en eventuell lekkasje fra rommet eller vanninstallasjonene kan dette medføre økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen. Løsningen er imidlertid begrenset av plasseringen av hovedstoppekranen.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Dusjhjørne med glassfelt, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebeholder.
Gulvmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg (naturlig og mekanisk).
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.

Tilstandsrapport

På denne bakgrunn anses hulltaking ikke som påkrevd.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk i vegger i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS) under befaringen.

Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktverdier.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og kan ikke anses som en garanti for baderommets konstruksjoner.

Det er ikke utført fuktsøk i gulv.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1.01 Overflater og innredning

Beskrivelse

"Ikea" kjøkkeninnredning med ukjent alder.

Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt.

Fliser over benkeplate.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/frysenskap.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1.01 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut i yttervegg.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse.

Fordeleskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran er lokalisert gjennom luke på badet i 1.Etasje.
Rørstokk er plassert i fordeleskap på soverommet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Bemerkning:

- Det er ikke synlig innholdsfortegnelse eller dokumentasjon i fordeleskapet, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.
- Aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert ved stoppekranen, Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å ettermontere slik løsning for å øke sikkerheten mot vannskader.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse.

Lufting og stakemuligheter er observert via inspeksjonsluke på badet i 1.Etasje.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

IG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via enkelte veggventiler og spalter i enkelte vinduer. Avtrekk skjer via kjøkken og badene.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:

Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

IG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange er montert på yttervegg ved terrassen bak boligen.

Det forutsettes at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder for å redusere risiko for frost- og lekkasjekader.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet. Eventuelle kader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

IG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert på badet/vaskerom i 2.Etasje.
Volum: ca 200 liter.

Tilstandsrapport

Montert i 2025.

Berederen er tilknyttet strømmettet med fast koblingsboks.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret/utvidet.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 18 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.
Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringskapet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja



Tilstandsrapport

Det er fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon på tilleggsarbeider/endringer utført eiers periode, fra da anlegget ble installert og tidligere arbeid utført før eiers periode er ikke kjent

Nåværende eier(e) har fremlagt samsvarserklæringer:

Fremlagt samsvarserklæring:

Utførende firma: Oslo Viken Elektro AS

Type arbeid: Vedlikehold.

Arbeidsbeskrivelse: "Bad 1 etg:

Montert ny lampe, lampe levert av kunden

Montert stikkontakt

Montert Vifte med bryter

Montert dimmer til lampe

Montert termostat til eksisterende varmekabler

Brukt eksisterende tilførsel

2 ETG.

Montert 1 stk. stikk på spiler. Montert 4 stk. lamper

Montert 3 stk. bryter til styring av lamper

Alle lamper er levert av kunden."

Datert: 2026.03.31

—

Fremlagt samsvarserklæring:

Utførende firma: Partner elektro AS.

Type arbeid: Vedlikehold.

Arbeidsbeskrivelse: "Byttet termostat stue

Isolasjonsmotstand 103,5Mohm

Element motstand 15,4Ohm

Strømtrekk 15,2A"

Datert: 31.10.2025

—

Fremlagt samsvarserklæring:

Utførende firma: Rett Elektro AS

Type arbeid: Mindere utvidelse og Ombygning/rehabilitering.

Arbeidsbeskrivelse: "Baderom 2.etg:

varmekabler med termostat

7 downlights med dimmer

tilkobling speil lys og en ny stikkontakt innfelt med j på 2pol bryter

kontakt for vaskemaskin

kontakt for tørkemaskin

koblingspunkt for VVB

Gjenbrukt eksisterende kabling kurser som er forlagt av kunde/eier sine håndverkere.

ingen garanti eller reklamasjon på utførte jobb fra kunden. "

Datert: 2025.04.03

Inntak og sikringsskap

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

Ja Fremlagt dokumentasjon på gjennomført kontroll:

"Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 06.03.2026 i Landskronaveien 313, 2013 SKJETTEN.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Til stede ved kontroll: Leonardo Hernan Ramirez Figueroa"

Tilstandsrapport

- Det ble registrert at en dimmer mangler et deksel på soverom i 1.Etasje.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Videre undersøkelser kan anbefales.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Tilstandsgrad er ikke satt, da konstruksjonen omfattes av felles ansvar i henhold til vedtektene og faller inn under borettslagets ansvarsområde.

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 bygningsakkynndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Radon - Det bør gjennomføres radonmålinger.

Brannceller - Videre undersøkelser for hvilke tiltak som gjøres, anbefales. Boligen er av eldre standard, hvor branncelleinndelingen ikke fremstår som strengt ivaretatt etter dagens krav.

Se også punkt "bebyggelsen" i rapporten for mer informasjon.

Innvendig trapp - håndløpere må monteres på begge sider i trappeløpet, og rekkverkshøyden må endres opp til 0.9 meter for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

GARASJE



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasj i rekke på støpt såle og er oppført med bindingsverk over grunnmur. Stående utvendig kledning.

Saltak av W-takstoler i trekonstruksjon, tekket med takstein. Med lagringsplass på loftet, ble målt til ca. 19,2 m².

Det er installert elektrisk garasjeport.

Garasjeplass ble målt til ca. 32,1 m². Plassen er merket med nr: 38.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

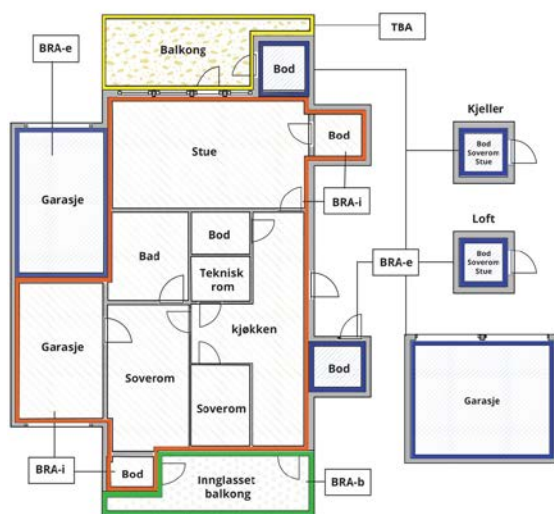
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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.

Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TO TERRASSER & BODER

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	63			63	
1.Etasje	72	11		83	80
SUM	135	11			80
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang/garderobrom, bad/vaskerom, 3 soverom		
1.Etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken, bad	2 boder	



Kommentar

1. Etasje:

Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til terrasse og terrasse ved inngangspartiet.

Terrassen ble målt til ca. 40,8 m².

Terrasse ved inngangsparti ble målt til ca. 39,1 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

—

2. Etasje:

Gang/garderobrom, bad og 3 soverom.

—

Utvendige boder ved inngangsparti.

Bod 1 ble målt til ca. 4,6 m².

Bod 2 ble målt til ca. 5,5 m².

Bodene er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

—

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombetegnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygnings sakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.



Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bygd ut huset i 2022. Bygde på 3 klosser, 2 nede og 1 oppe.
Bygd nytt tak ute over inngang i 2025.
Bad plan 2 total renovert i 2025, ligger på boligmappa.
Bad plan 1 skiftet ut fliser og nye møbler, ligger på boligmappa.
Platt bakside bygd nytt.
Peis installert i 2022.
Ved utbygging av huset så byttet vi om etasjene, tidligere var kjøkken og stue på plan 2, nå på plan 1.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Romhøyde:
Enkelte rom har en romhøyde som er lavere enn dagens krav i TEK17. Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l.) skal ifølge dagens forskrift ha en minimumshøyde på 2,4 meter, mens rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l.) skal ha en minimumshøyde på 2,2 meter (ref. TEK17 § 12-7).

Boligen ble oppført i 1972, da andre krav gjaldt. For eksisterende bygg gjelder forskriftene fra oppføringstidspunktet, og det stilles ikke krav om at eldre boliger må oppgraderes til dagens standard. Romhøyden i de aktuelle rommene ble målt tilblant annet 2,35 meter, noe som er under dagens krav, men likevel innenfor det som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

GARASJE

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Kommentar

Eiere har påvist en stk garasjeplass som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne plassen er medtatt arealoppstillingen under " BRA-e" i gjeldene etasje.

Frittstående garasje i rekke:
Garasjeplass ble målt til ca. 32,1 m².
Plassen er merket med nr: 38.

Med lagringsplass på loftet, ble målt til ca. 19,2 m².
Grunnet lav romhøyde er arealet ikke måleverdig, kun beskrevet.

Befarings - og eiendomsopplysninger



Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Leonardo Figueroa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	69	36	0	0	18063.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Landskronaveien 313

Hjemmelshaver

Sletta Borettslag



Eiendomsopplysninger

Om tomten

Selveier tomt: - m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Rekkehus over 2 plan med to terrasser og to boder.
Frittstående garasje i rekke.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1972 med bærende konstruksjoner med etasjeskillere og skillevegger i trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning består av liggende panel.
Flat takkonstruksjon i trevirke, tekket med shingel eller belegg.

Rammetillatelse 16/05-1972
Igangsett 13/10-1972
Tatt i bruk (GAB) 01/12-1972
- I følge Norges eiendommer

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Bemerkning - Brannskille:

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømmning og redningsinnsats.
Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.
Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspåtlige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.
Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Entrédøren er ikke merket med brann- og/eller lydklassifisering. Det er også synlige inspeksjonsluker og ventiler i skilleveggen mot nabo, noe som bryter et brannskille.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger (gjelder oppdragsbekreftelsen)	Gjennomgått		Nei
Eier	07.04.2026	Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.04.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtes	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	
2	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattede beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

PERSONVERN



Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:

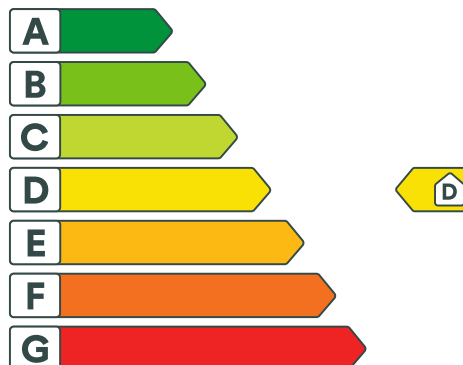
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.



Adresse Landskronaveien 313, 2013 SKJETTEN	
Dato for energimerking 07.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278034
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 2252399
Gårdsnummer 69	Bruksnummer 36
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1973	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 138,0 m²	Oppvarmet bruksareal 138,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
230,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
258,02 kWh/m²

Totalt levert pr. år
37 771 kWh



Landskronaveien 313, 2013 SKJETTEN



Detaljering

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



Landskronaveien 313, 2013 SKJETTEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertilta

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

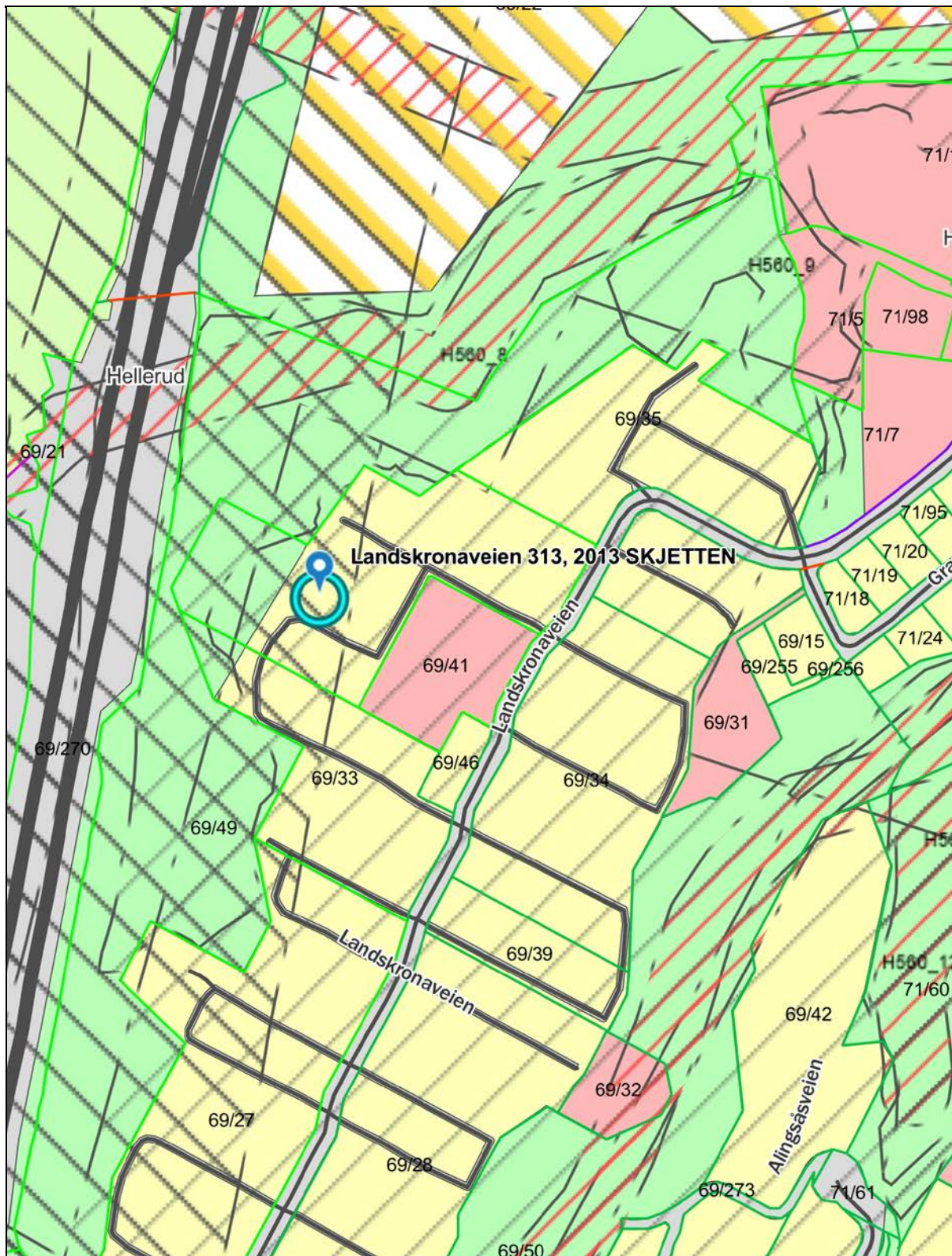


Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum



Dato: 10.04.2026 Omtrentlig målestokk: 1:2941 Koordinatsystem: UTM-32N





Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.04.2026



Beskrivelse

Datasettet inneholder antatt utstrekning for kjent grunnforurensning i Lillestrøm kommune. Dataene har ulikt opphav, og det må tas høyde for ukjent/dårlig nøyaktighet på avgrensningen av flatene. Datasettet dekker ikke hele kommunen.

Ved bruk i planlegging må datasettet anses som et supplement til nasjonale grunnforurensningsdata.

...

INFORMASJON	OPPHAV	TYPE_FORURENSNING	DATAFANGSTDATO
Avfallsdeponi	NGU-rapp. 1990, lokalitet 020 og kommunalt kart	Kommunalt deponi	-



Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	2	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.03.2026



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone
Road	Red zone



Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	30.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.03.2026



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense. Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater



Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.03.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

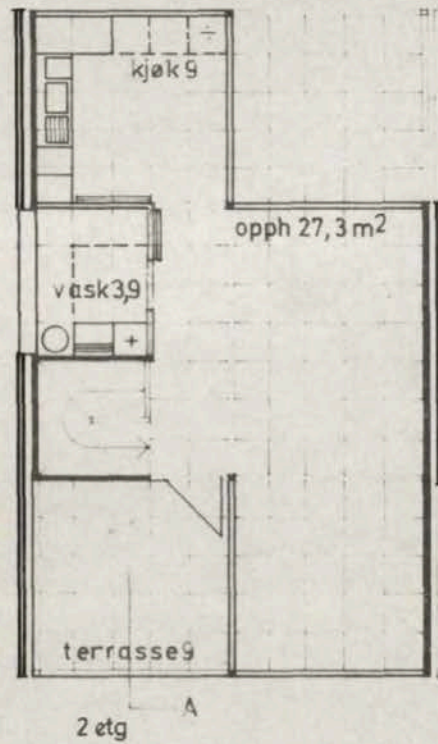
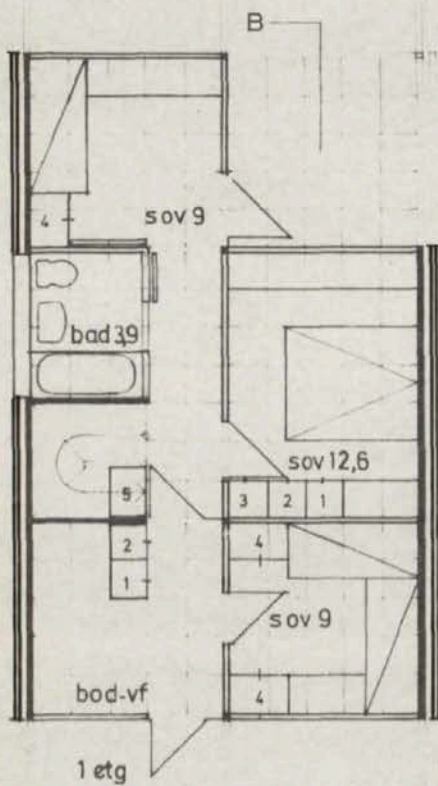
...

Flater

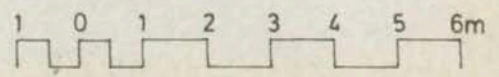
NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Sara	25.04.2	V	A1a2a4a B1a 4a	OMRADE 1 C HUS NR 313	SIDE
------	---------	---	-------------------	--------------------------	------

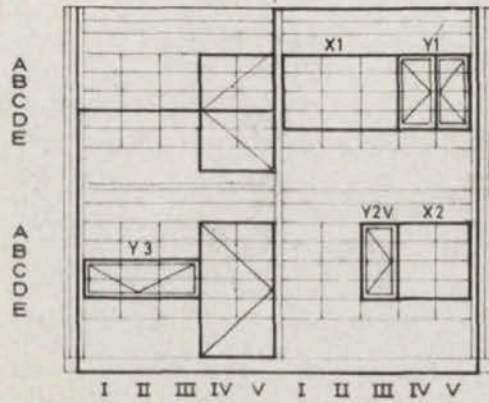
Dato	Tegn
0712 71	JON



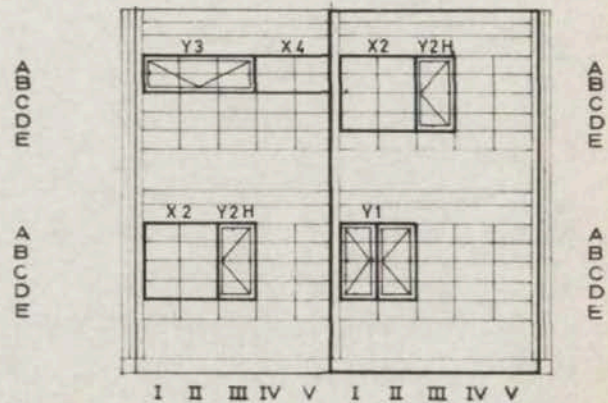
PLANER



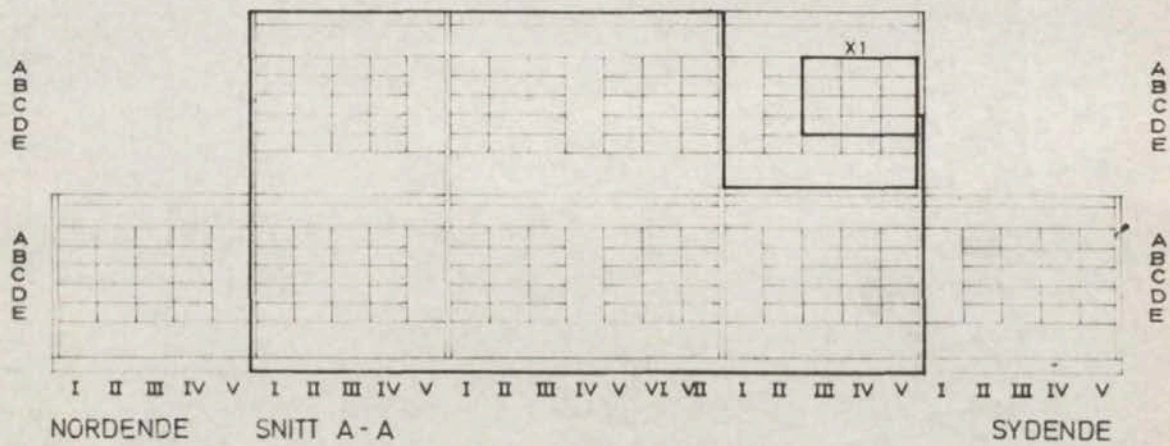
I/S SKJETTENPROSJEKTERING.



FASADE MOT SYD



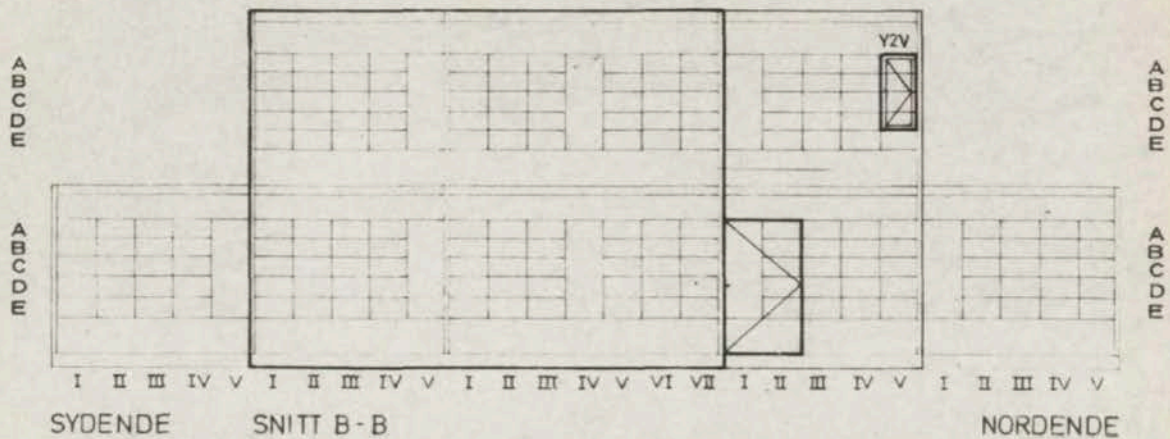
FASADE MOT NORD



NØRDE

SNITT A-A

SYDE

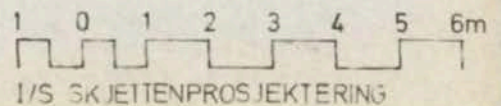


SYDE

SNITT B-B

NØRDE

FASADESKJEMA 1/100



Sara 25-04-2 V

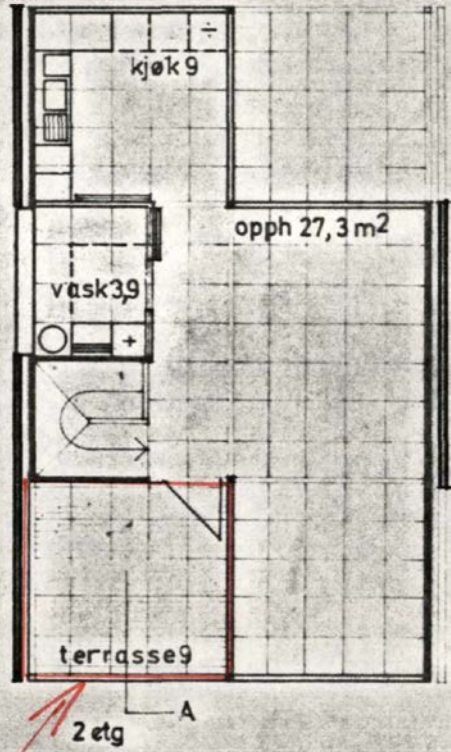
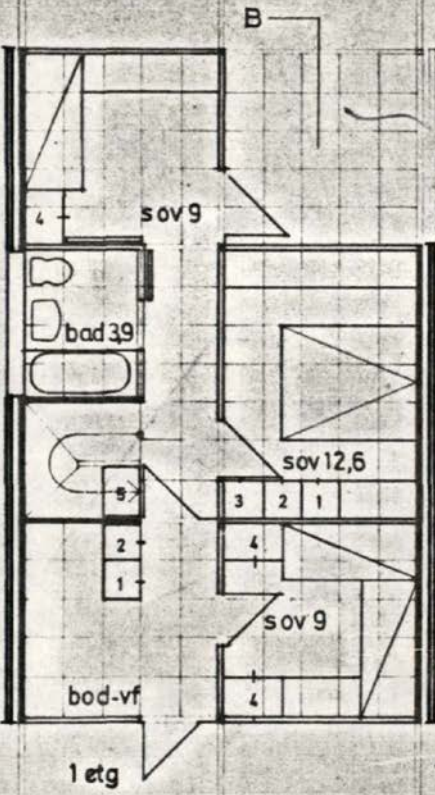
A1a2a4a
B1a 4a

OMRADE 1 C
HUS NR 313

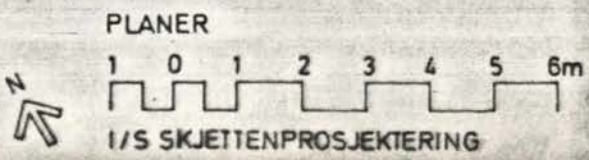
SIDE

Dato
0712 71

Tegn
JON



BYGGES INN



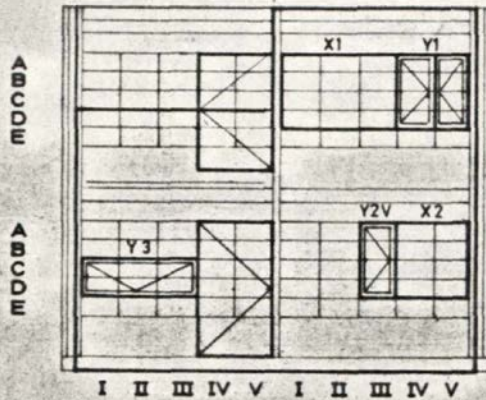
Sara 25-04-2 V

A 1a 2a 4a
B 1b 2b

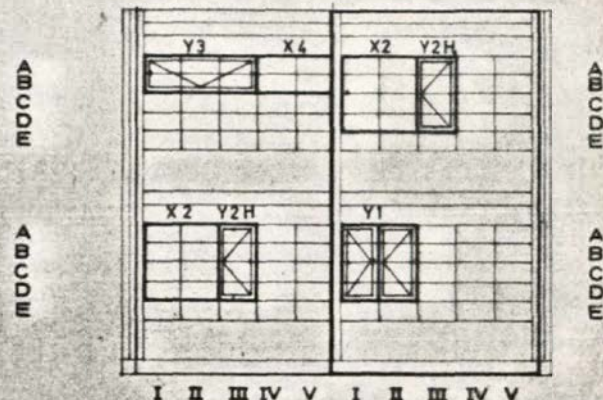
OMRÅDE 1 C
HUS NR 313

Dato
0712 71

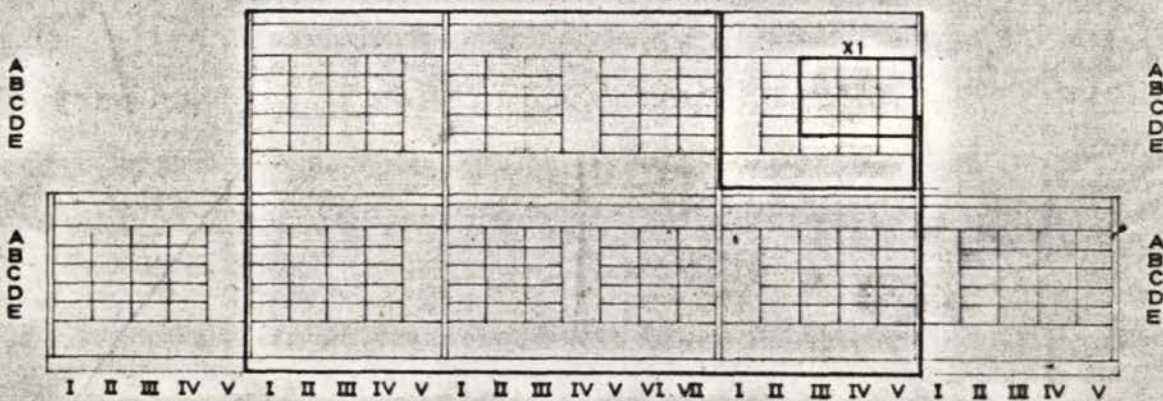
Tegn
ELI



FASADE MOT SYD



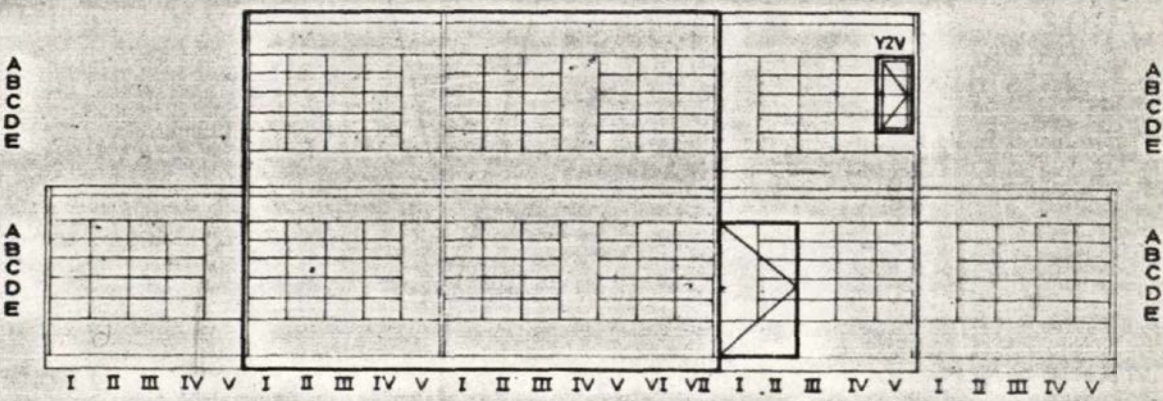
FASADE MOT NORD



NORDEDE

SNITT A-A

SYDENDE



SYDENDE

SNITT B-B

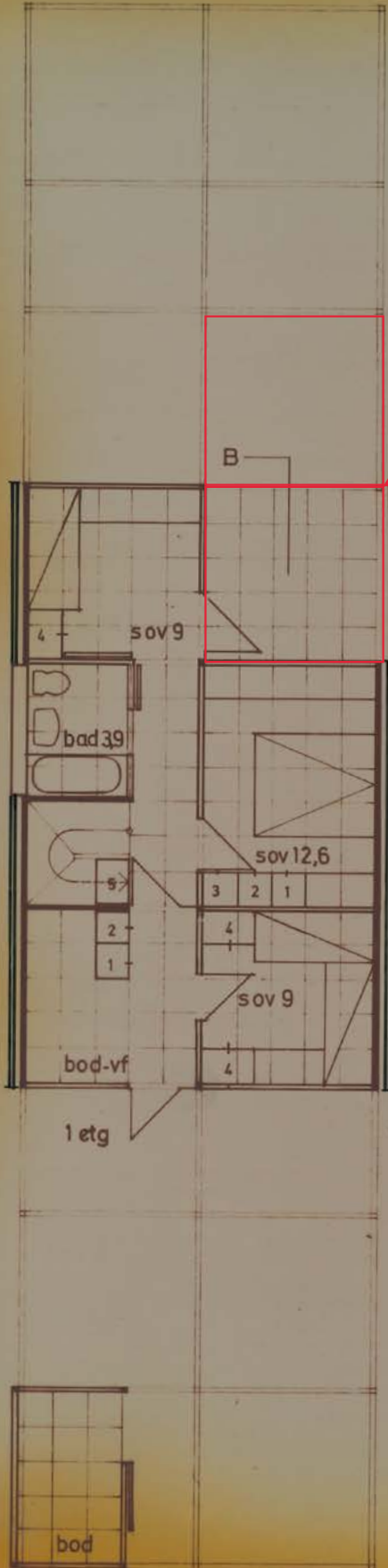
NORDEDE

FASADESKJEMA 1/100



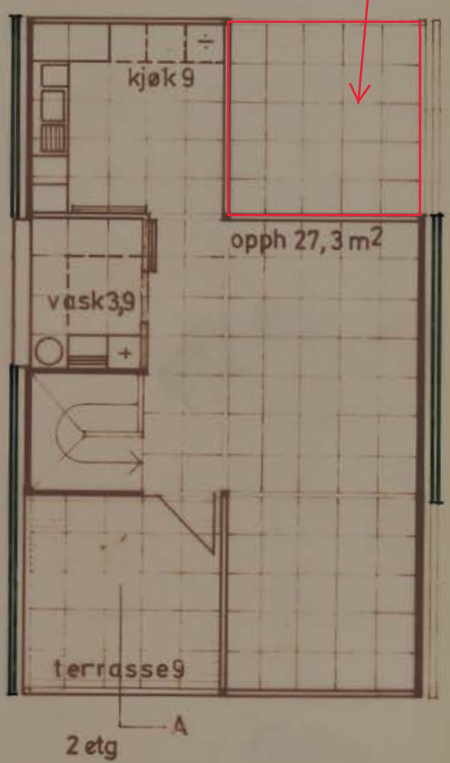
Sara 25-04-2 V A1a2a-4a OMRÅDE 1 C SIDE
 Bla 4a HUS NR 313

Dato 0712 71 Tegn JON

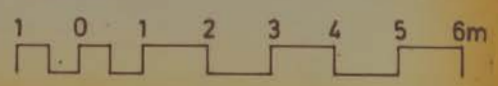


Utvidelse av stue.
 3x6m = 18m²

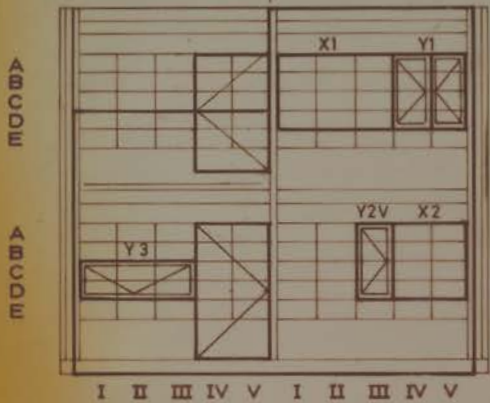
Nytt soverom 3x3m = 9m²



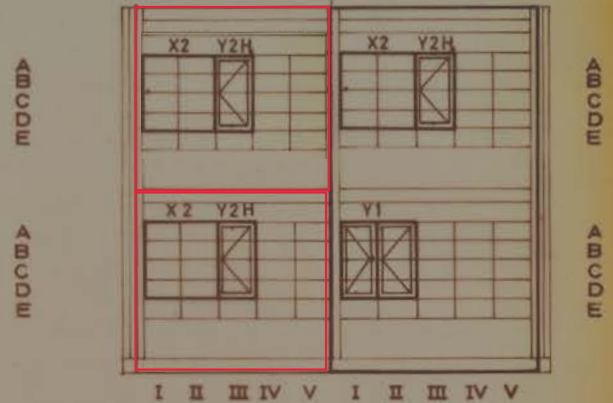
PLANER



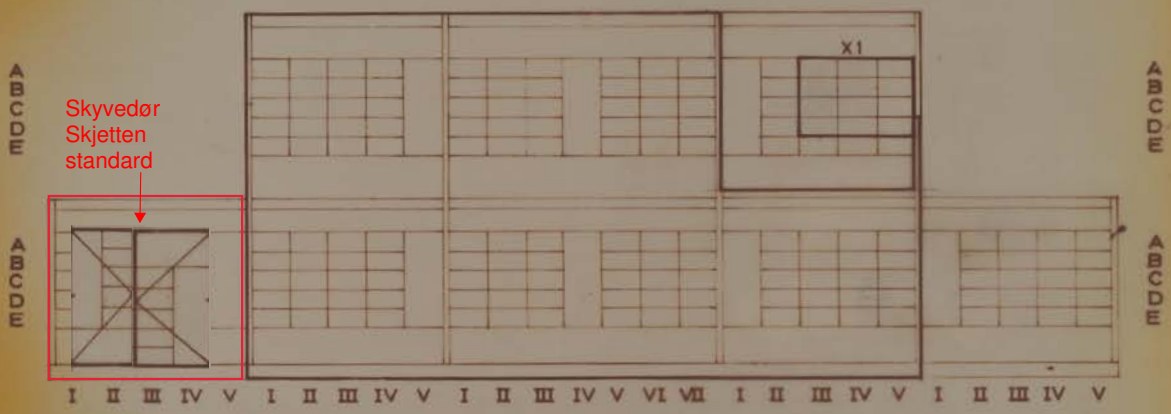
I/S SKJETTENPROSJEKTERING



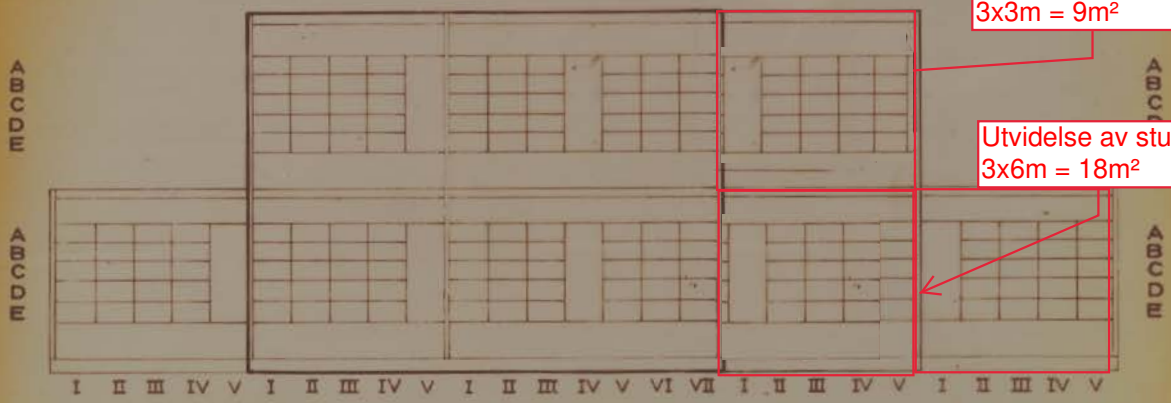
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



NORDEDE SNITT A-A



Nytt Soverom
3x3m = 9m²

Utvidelse av stue
3x6m = 18m²

SYDENDE SNITT B-B NORDEDE



FASADESKJEMA 1/100

I/S SKJETTENPROSJEKTERING



Ordensregler for Sletta Borettslag

I Sletta borettslag er det styret som utarbeider ordensreglene. Dette ble vedtatt på ordinær generalforsamling 17.3.2007.

Disse ordensreglene ble sist endret i styremøte 19.05.2021 og gjelder fra 24.05.2021.

Innledning

Sletta Borettslag har egne ordensregler som er hjemlet i vedtektenes §4-1.

Ordensreglene skal bidra til at det blir trivelig å bo i Sletta Borettslag.

Ordensreglene er en del av leiekontrakten/boretten.

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene, og er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Ved gjentatte brudd på ordensreglene kan styret pålegge andelseieren å selge andelen.

1. Leiligheten

Rekkehusene i Sletta Borettslag er i utgangspunktet laget med mulighet for utbygging. Utbygging, etter de regler og forskrifter som gjelder, kan først skje etter godkjenning av styret.

I Borettslaget er det ikke tillatt å montere utvendige antenner for radio/TV mottaking eller parabolantenner.

Andelseierne kan montere varmepumpe etter godkjenning av styret. Varmepumper skal tilfredsstillende norsk norm for støy fra varmepumper, maksimalt 55 dbA på dagtid og maksimalt 32 dbA på nattetid, og skal monteres og demonteres av autorisert installatør.

Utvendig vedlikehold er lagets ansvar og administreres av styret.

Ved behov for utskiftning av levegg (3-meter) dekker borettslaget materialer for inntil 4000 kr.

Innvendig vedlikehold er andelseiers ansvar. Andelseier er ansvarlig for at det benyttes autoriserte fagfolk der dette kreves av offentlig regelverk, så som til elektriker- og rørleggerarbeider.



2. Uteområdene

Helleraden langs husveggen, som beskytter underliggende isolasjon, skal ikke fjernes med mindre den erstattes av annen beskyttelse så som tre-terrasser. Det er heller ikke lov å plante trær og busker som kan være til skade for isolasjonen/ dreneringen langs husveggene.

Det står for øvrig enhver andelseier fritt å plante trær og busker innenfor sin egen parsell. Den maksimale tillatte høyde på trær er 7 m. Hvis naboer krever dette, plikter man å klippe trær på egen parsell ned til en høyde på 4 m.

Andelseier skal sørge for at eget uteområde ikke forfaller og blir skjemmende i forhold til området for øvrig.

3. Støy

Det skal tas generelt hensyn til andre beboere når det gjelder lyd- og støynivå. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Det skal ikke foretas støyende arbeid i tiden mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Dager før søn- og helligdager tillates ikke slikt arbeid etter kl. 18.00. På søndager og helligdager tillates ikke slikt arbeid før kl. 10.00.

Sjenerende støy fra andre leiligheter tas, hvis mulig, direkte opp med den støyende nabo. Hvis ikke problemet da blir løst, eller i svært graverende tilfeller, skal klage rettes skriftlig til borettslagets styre som skal forfølge saken videre.

Det henstilles om å sende nabovarsel ved større tilstelninger hvor høyt støynivå kan påregnes.

4. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i Sletta Borettslag.

Det er likevel totalforbud mot å ha kamphunder av typen Pitbull, Amstaff, blandingshunder av nærliggende raser, nyere populære kamphunder av italiensk opprinnelse eller liknende.

Det er også forbudt med reptiler, men kan søkes om viss det er en godkjent art i Norge.



5. Garasjer, parkering og bilkjøring

Husstanden skal bruke garasjen til parkering av sine biler. Gjesteparkeringsplassene er kun for gjester på besøk i vårt borettslag. Har man flere enn to biler kan man søke om parkeringstillatelse for 1 bil hos styret. Utover 3 biler må man finne offentlig parkering i området.

Hver husstand har fått utdelt 2 gjesteparkeringskort. Disse skal benyttes når det parkeres på oppmerkede plasser på lagets eiendom, og på Linbråten barnehages parkeringsplass (i helgene og i tidsrommet 17-07 på hverdager). Alle som parkerer på lagets oppmerkede plasser skal benytte parkeringskort. Trenger man flere gjesteparkeringskort i forbindelse med selskap eller lignende, kan man søke styret om flere kort for den perioden gjestene er på besøk. Disse kortene blir datomerket.

L.186-212 har fått egne gjesteparkeringskort som kan brukes på de 3 oppmerkede plassene der. Det er kun disse parkeringskortene som gjør det tillatt å parkere der.

Det er ikke tillatt å parkere på lekeplassen eller grøntområder i vårt borettslag.

Avskiltet bil, bil med tillat totalvekt over 3500 kg, tilhengere eller campingvogner skal ikke parkeres på borettslagets område, så fremt det ikke er avtalt noe annet med styret.

Andelseiere som har EI-bil eller ladbar hybrid vil bli pålagt av styret til å installere lader i garasjen. Dette kan kun gjøres gjennom styret for å kunne koble seg på felles styringssystem og direkteavlesning av strøm. Strømforbruk vil bli fakturert andelseier. Det er ikke tillatt å lade ved bruk av stikkontakt.

Ved bruk av motorvarmer inne i garasjen, skal tidsur benyttes.

For kjøring i stikkveiene er det kommunale bestemmelser som gjelder. All parkering i stikkveiene er forbudt i henhold til kommunale bestemmelser, 376 soneparkering. Alle andelseiere er pliktige til å informere sine besøkende om dette.

For å oppnå et godt miljø, skal likevel bilkjøring i stikkveiene begrense til det som er nødvendig, for eksempel ved varetransport og liknende. Stopp i stikkveien skal da begrenses så mye som mulig.



Vedtekter for Sletta Borettslag



org. nr **948534320**.

tilknyttet **Boligbyggelaget Romerike**

sist endret den **12.04.2021**.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og skal ha en forretningsfører.

(2) Styret velger den til hver tid best egnede forretningsfører.

(3) Borettslagets forretningsfører er for tiden BORI BBL.

(4) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget BORI BBL, jmf brl §1-3.

(5) Forretningsførerens navn i punkt (3) kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte avtaler. Det samme gjelder for andre vedtektspunkter o.l. hvor forretningsførerens navn forekommer.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller

ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret. (Korttidsutleie)

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. (Langtidsutleie)

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Garasjer

(1) Hver andelseier i Sletta borettslag disponerer en dobbeltgarasje. Denne garasjen tilhører andelen, og kan ikke selges.

(2) Det er tillatt med framleie av garasje. Andelseiere som har en bil, kan ikke leie ut hele garasjen. Andelseiere som har to eller flere biler, kan ikke leie ut garasjeplass. Ved salg av leiligheten, faller alle leieavtaler bort med øyeblikkelig virkning.

(3) Borettslagets standardkontrakt må brukes.

(4) Selv om garasjen er utleid står eier ansvarlig for å få utført pålagt vedlikehold.

(5) Isolering og oppvarming av garasjene er ikke tillatt.

(6) Er det én bil i husstanden skal den stå i garasjen. Er det to eller flere biler i en husstand, skal to biler stå i garasjen.

(7) Andelseiere som har el-bil eller ladbar hybrid vil bli pålagt av styret til å installere lader i garasjen. Dette kan kun gjøres gjennom styret for å kunne koble seg på felles styringssystem og direkteavlesning av strøm. Strømforbruk vil bli fakturert andelseier

(8) Styret har anledning til å inspisere den enkeltes garasje etter å ha varslet på forhånd.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som ytterdør, vinduer, terrassedører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og innvendige dører med karmen. Vedlikeholdskostnader av alle private godkjente utbygninger/endinger så som takoverbygg over terrasse, dobbelt

terrassedør, piper, varmpumper, terrasser, frittstående boder ol, skal bekostes av den enkelte andelseier.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Andelseieren har også ansvaret for å utføre arbeidet med å beise/male boligen utvendig, herunder også vinduslister. Arbeidet skal gjøres når styret bestemmer at det er nødvendig, vanligvis hvert 4. år.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også hoved-utskiftning av vinduer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og varmekabler i grunnmuren. Veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner og varmekabler i grunnmuren. Varmekabler inne i leiligheten omfattes ikke.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer i nummerert rekkefølge.

7

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Nabolagsprofil

Landskronaveien 313 - Nabolaget Landskronaveien - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Landskronaveien Linje 375, 380, 381, 385	8 min	0.6 km
Olavsgaard Totalt 18 ulike linjer	14 min	1.2 km
Strømmen stasjon Linje L1	7 min	3 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	11 min	4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min	20.4 km

Skoler

Gjellerås skole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	14 min	1.2 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	21 min	1.7 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	5 min	2 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	20 min	1.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	5 min	2.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	10 min	4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min	5.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

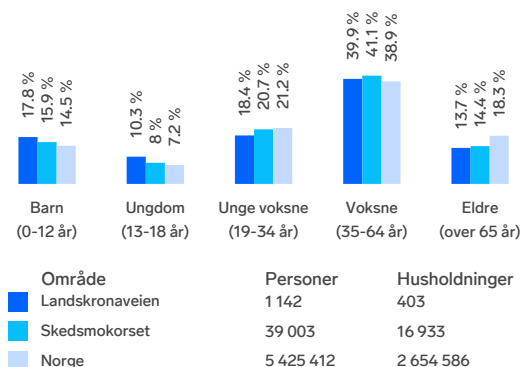
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Linbråten barnehage (1-5 år) 135 barn	1 min	0.1 km
Uglebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min	0.4 km
Melby barnehage (1-5 år) 65 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Meny Skjetten PostNord	12 min	1 km
Coop Extra Skjettentoppen	6 min	




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

Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 82/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 81/100

Sport

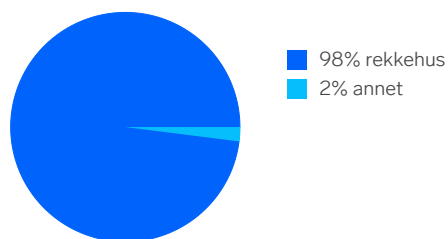
 Melby skole - balløkke 3 min 
Ballspill 0.3 km

 Bråten skole - gymnastikksal 5 min 
Aktivitetshall 0.5 km

 Just Padel Hellerudsletta 7 min 

 Fresh Fitness Strømmen 10 min 

Boligmasse





«Hyggelig boligområde.»

Sitat fra en lokalkjent

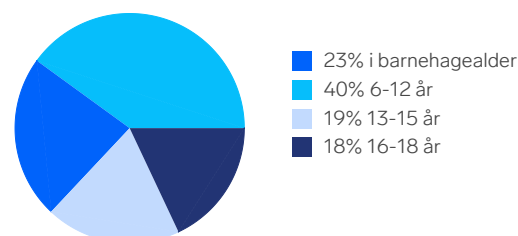


Varer/Tjenester

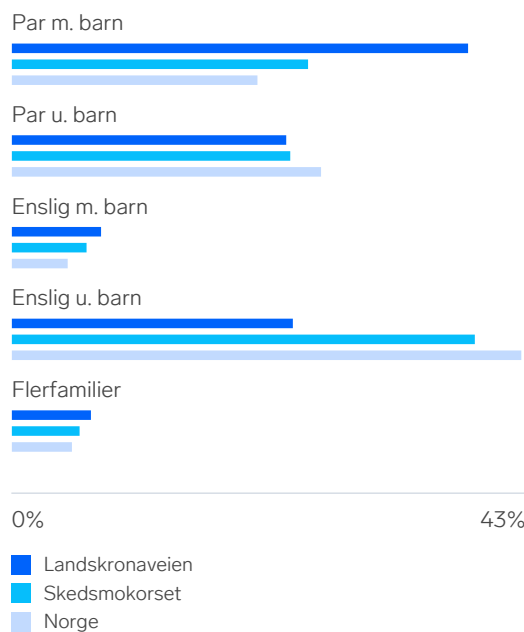
 Skjetten Nærserver 12 min 

 Boots apotek Skjetten 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

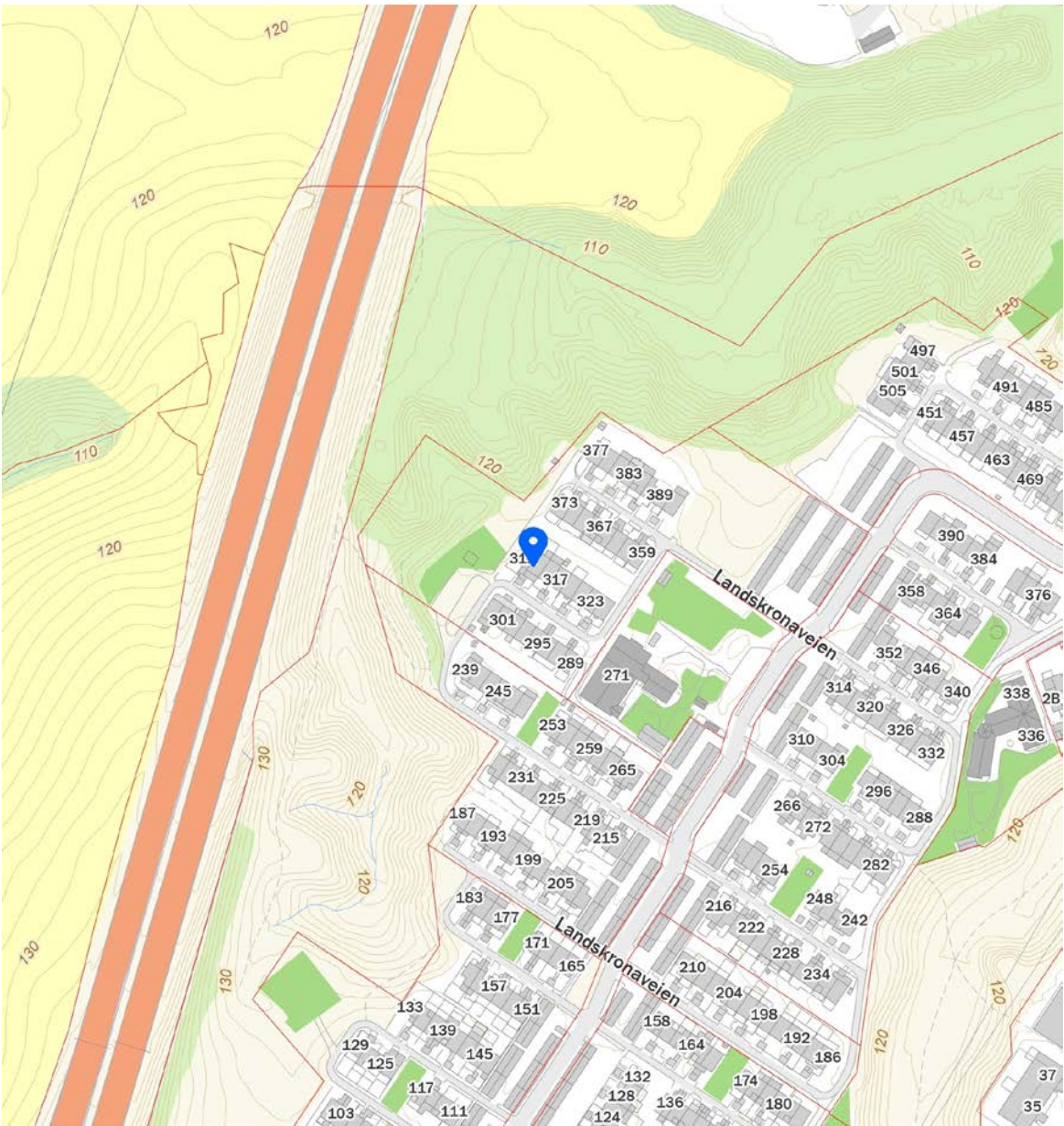


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



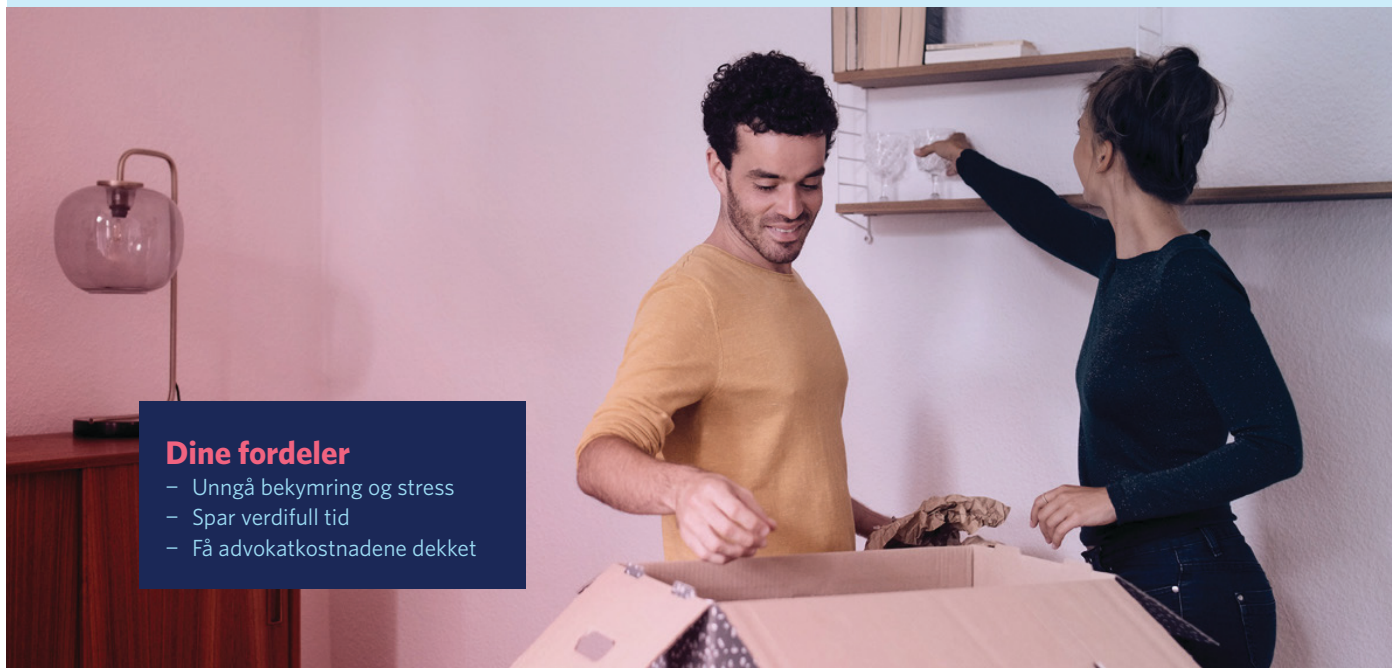
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no
+47 992 74 052

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Gina Cecilie Løkker Granli
gina.granli@emera.no
992 74 052

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING