

SKJETTEN

Landskronaveien 314



Velkommen til  
din nye bolig





Emera eiendomsmegling v/Gina Granli  
(tlf. 992740520) har gleden av å  
presentere Landskronaveien 314!



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 600 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

135/156 kvm

TOMTEAREAL

18271.2 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Rekkehus

TOTALPRIS

6 106 699,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

7 500,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 487 903,-

BYGGEÅR

1971

FELLESFORMUE

23 836,-

ENERGIKLASSE

E

# Din megler



## Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

[gina.granli@emera.no](mailto: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!



# Lyst og pent enderekkehus m/ optimal planløsning | Garasje | 3 sov og 2 bad | Solrike uteplasser | Meget barnevennlig!

Landskronaveien 314 er et pent rekkehus over to plan, med en attraktiv beliggenhet. Boligen har de siste årene gjennomgått store innvendige oppgraderinger, men noe småarbeid gjenstår. Det er gangavstand til barnehager, skoler, matbutikker og kollektivtransport.

Boligen har en optimal og familievennlig planløsning over to plan. Det første rommet som møter deg er entréen med garderobeløsninger. Videre inn i boligen har du en romslig stue, lyst kjøkken fra Epoq og et delikat badrom. 2. etasje har gang og 3 gode soverom, hvorav det ene har adkomst til et lekkert bad og walk-in garderobe. Boligen har uteplasser på hver side av boligen, slik at man kan nyte de gode solforholdene. Med boligen medfølger det en stor utvendige bod og det er parkering i garasje.

Velkommen til visning!



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



Her har man også mulighet til å sette inn skyvedørgarderobe om ønskelig. Det er fliser på gulvet med gulvvarme.



Det gjenstår noe arbeid for å ferdigstille himlingen i stuen.







Stue og kjøkken ligger i en delvis åpen løsning, noe som bidrar til et sosialt oppholdsrom.



Lys "Epoq" kjøkkeninnredning som byr på godt med skap- og benkeplass.



Innredningen har profilerte, fabrikkklakkerte fronter og laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Det er "Hexagon" fliser på vegg over benkeplate. Belysning via downlights under overskap.



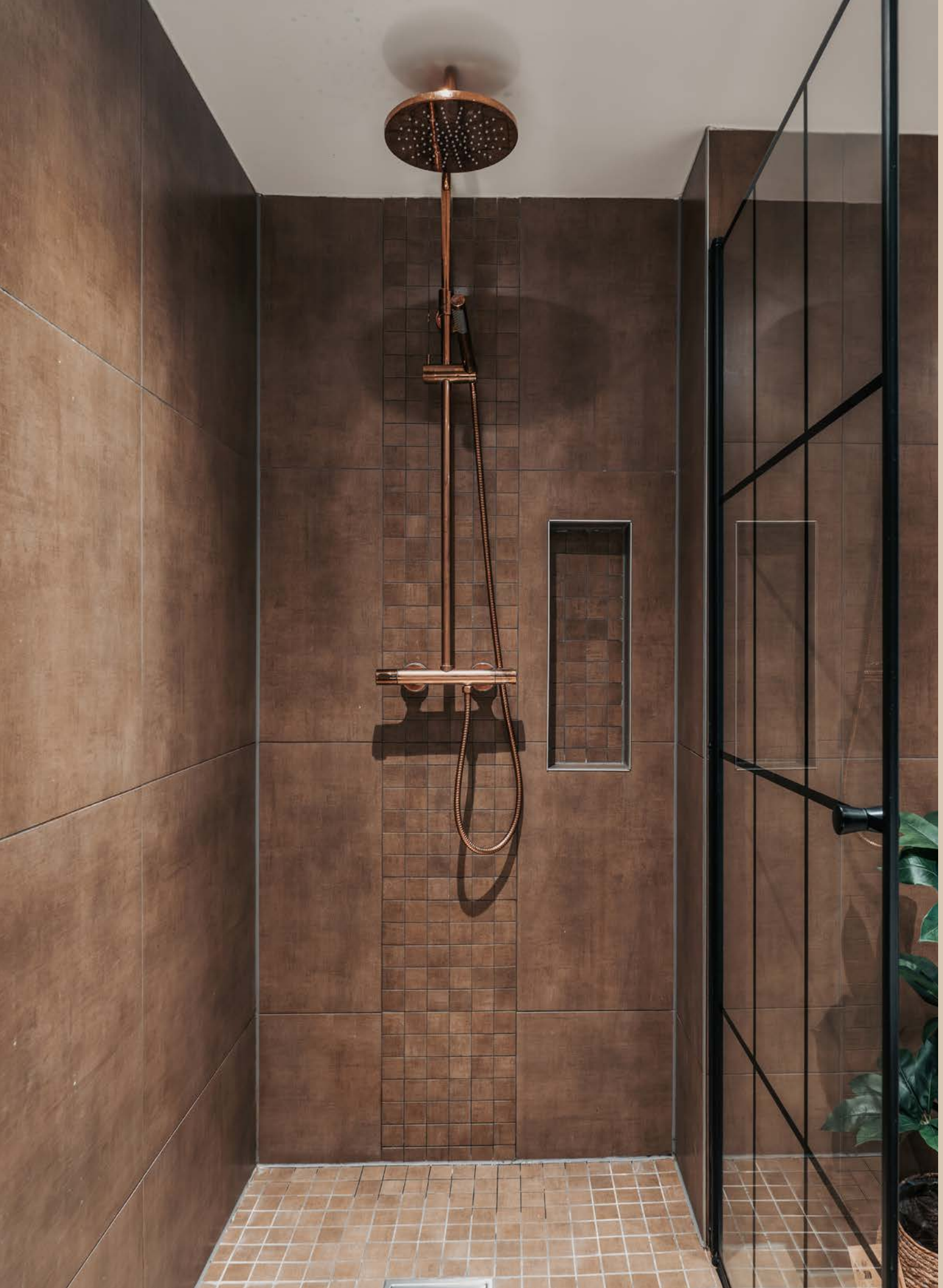
På kjøkkenet er det plass til egen spisegruppe.



Romslig, delikat og helfliset baderom med plassbygget servant hylle med servant bolle, og rundt speil over. Videre er det veggmontert toalett, dusjhjørne med svingdør, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blande batteri samt badekar.



Varmtvannsbereider er plassert i rommet. Volum: ca. 200 liter.











Boligen har 3 romslige soverom, hvorav alle disse er beliggende i 2.etg.





Hovedsoverommet er tilknyttet eget badrom og walk-in garderobe.



Godt med oppbevaringsplass i walk-in garderobe.



Badet i 2.etg er tilknyttet hovedsoverrommet. Badet er et lekkert, helfiset baderom med plassbygget servant hylle med servant bolle, og rundt speil over.



Videre har rommet dusjhjørne med glassfelt, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Det er veggmontert toalett.





Soverom 2.



Alle soverommene er romslige, og har god plass til både seng og nattbord.



Soverom 3.





Fra stuen er det utgang til en markterrasse på ca. 32,2 kvm. Her er det god plass til utemøbler, beplantning og grill.



Det er gangavstand til barnehager, skoler, matbutikker og kollektivtransport.

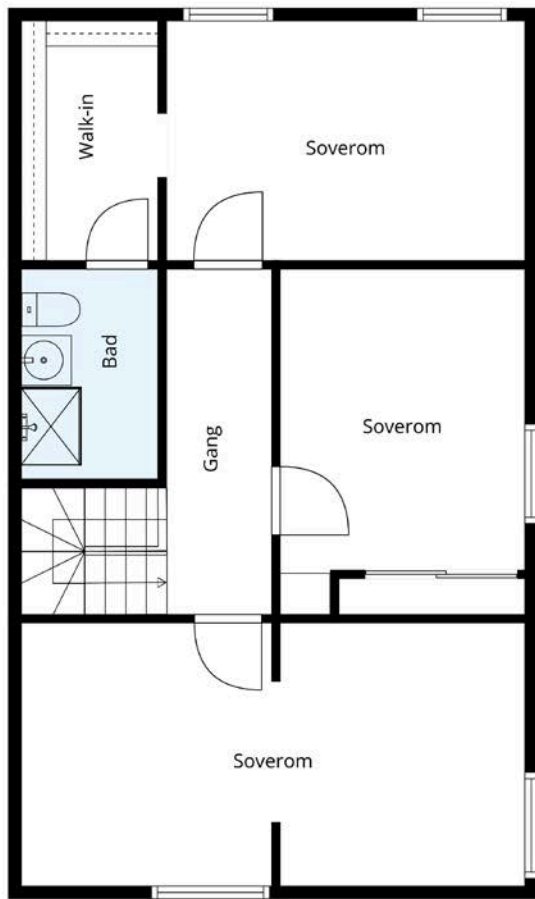


Det medfølger en garasjeplass.

# Plantegning







LANDSKRONAVEIEN 314

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 5 600 000

## Omkostning kjøper

5 600 000,00 (Prisantydning)

487 903 (Andel av fellesgjeld)

-----  
6 087 903 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
6 097 399 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 106 699 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 106 699

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 500,- pr. mnd

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

Styret informerer at borettslaget iverksetter installasjon av vannmålere i inneværende år, og tar høyde for at det blir en forhøyet husleie/felleskostnader som følge av låneopptak. Forventet økning i husleie vil ligge i størrelsesorden 250-500 kr. pr. mnd.

Man må også påregne en økning av fellesgjeld på andelen.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

## Fellesgjeld

Kr 487 903 pr. 20.04.2026

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: 60308134116, Nordea Bank abp, filial i Norge

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 4.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 20.04.2026: 60 500 000

Andel av saldo: 487 903

Neste termin/avdrag: 25.06.2026 ( siste termin 25.12.2050 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.06.2026 utgjøre ca kr 871,00 per måned for denne boligen.

## Sikringsordning

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Leveres av Telia.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 23 836 pr. 31.12.2024

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 405 554 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 622 215 (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 treningscentre 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

Boligen disponerer en garasjeplass. Garasjeporten ble byttet i februar 2026, og kvittering følger med. Øvrig parkering etter områdets bestemmelser

Borettslaget har montert infrastruktur i alle garasjer for lading av EL-bil og hybridbiler. Ladeboksen må hver beboer bekoste og blir privat eie. Bestilling må gjøres via borettslagets styre. Strømforbruket vil bli fakturert i etterkant. Fra 01.04.2022 er automatisk avlesning og fakturering av strømforbruket satt i drift. Det vil påkomme en abonnement avgift.

## 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: 18271.2 m<sup>2</sup>

Rekkehuset har to uteplasser, en på hver side av rekkehuset. Fra kjøkken er det utgang til terrasse som ble målt til ca. 32,2 kvm.

## Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Rekkehus

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for rekkehus med 10 leiligheter for Landskronaveien 314 datert 09.01.1973.

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.

Det foreligger vedtak om påbygg (2 kuber, 18 kvm) i 2.etg, datert. 11.11.1993.

Det foreligger vedtak om påbygg (1 kube, 9 kvm) i 1.etg, datert. 17.06.1995.

Det er avvik fra godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen:

-Rom innredet som omkleddningsrom i 2.etg er i opprinnelige tegninger merket som soverom. Dette er omgjøring fra hoveddel (soverom) til tilleggsdel (omkleddningsrom). Dette et søknadspliktig tiltak, og er ikke bruksendret.

-I 1.etg har badet blitt utvidet ved å benytte areal avsatt til oppholdsrom. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen for de overnevnte forhold, derav. bruksendringer, fremtidig bruk av rommene, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for eventuelt søknader blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 09.01.1973.

## Innhold

Planløsning:

1.etg: Entré/gang, bad, stue/kjøkken, bad, kott (under trappen).

2.etg: Gang, bad, 3 soverom, omkleddingsrom.

En utvendig bod.

Garasje med lagringsplass på loftet.

## Areal

BRA - i: 135 m<sup>2</sup>

BRA - e: 21 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 156 m<sup>2</sup>

TBA: 32 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Entré/gang, bad, stue/kjøkken, bad, kott (under trappen).

BRA-e: 16 5 m<sup>2</sup> Garasje. Bod.

2. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Gang, bad, 3 soverom, omkleddingsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m<sup>2</sup> Terrasse.

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 kjøkken til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 32,2 m<sup>2</sup>.

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

Utvendig bod ved inngangsparti.

Boden ble målt til ca. 5,4 m<sup>2</sup>.

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

## Standard

Entrè:

Det første rommet som møter deg er entrèen. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy i praktisk garderobeløsning. Her har man også mulighet til å sette inn skyvedørsgarderobe om ønskelig.

Stue:

Stuen er holdt i moderne og tidsriktige farge- og materialvalg. Den oppleves romslig, med god plass til flere sittegrupper.

Kjøkken:

Lys "Epoq" kjøkkeninnredning med ukjent alder.

Innredningen byr på godt med skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte, fabrikkklakkerte fronter og laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Det er "Hexagon" fliser på vegg over benkeplate. Belysning via downlights under overskap. Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps/uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøøl/frysenskap. Det er mekanisk avtrekk over stekesone. Avtrekket/viften over kokeplaten er løs og trenger korrekt montering (må strammes og festes ordentlig). På kjøkkenet er det plass til egen spisegruppe. Fra stuen er det utgang til en markterrasse på ca. 32,2 kvm. Her er det god plass til utemøbler, beplantning og grill.

#### Soverom:

Boligen har 3 romslige soverom, hvorav alle disse er beliggende i 2.etg. Hovedsoverommet er tilknyttet eget baderom og walk-in garderobe.

#### Bad 1.etg:

Romslig, delikat og helfliset baderom med plassbygget servant hylle med servant bolle, og rundt speil over. Videre er det veggmontert toalett, dusjhjørne med svingdør, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri samt badekar. Rommet har varmekabler på gulvet for ekstra komfort, og det er opplegg for vaskemaskin.

#### Bad 2.etg:

Badet i 2.etg er tilknyttet hovedsoverommet. Badet er et lekkert, helfliset baderom med plassbygget servant hylle med servant bolle, og rundt speil over. Videre har rommet dusjhjørne med glassfelt, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Det er veggmontert toalett. Badet har varmekabler på gulvet.

#### Teknisk:

-Varmtvann fra bereder plassert i 1.etg (bad). Volum: ca. 200 liter. Produksjonsår: (Ikke synlig).  
-Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og

kobber.

-Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

-Hovedstoppekran og rørstokk er lokalisert på badet i 1.etg.

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

-Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.

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

Overspenningsvern er montert. Hovedbryter og 14 fordelingskurser. Strømmåler plassert i skapet. Les mer om elektrisk anlegg i vedlagt tilstandsrapport.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr/ovn, kjøleskap, frys, oppvaskmaskin og mikroovn.

Selger opplyser at fryser ikke har vært i drift i hennes eiertid, og det er uvisst hva som er problemet med denne.

Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

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 egenerklæringsskjema 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?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Boligen ble utleid i 2021. I den forbindelse ble det opplyst til selger at begge bad (1. og 2. etasje) ble pusset opp. Arbeidet skal være utført av ufaglærte. Selger har ikke selv bestilt eller fulgt opp arbeidene, og har ikke kjennskap til utførelsen i detalj. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene (herunder samsvarserklæring eller annen fagmessig dokumentasjon). Selger kan derfor ikke bekrefte at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Beskrivelse: Badet ble oppgradert i 2021 etter det jeg kjenner til. Arbeidet er utført av ufaglært, og det foreligger ikke dokumentasjon. Jeg kan ikke bekrefte hvordan membran og sluk er utført.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Det ble etter det jeg kjenner til utført arbeid på vann og avløp ved oppgradering av bad i 2021. Arbeidet er utført av ufaglært, og det foreligger ikke dokumentasjon. Jeg kjenner ikke til nærmere detaljer om utførelsen.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ble etter det jeg

kjenner til skiftet/oppgradert i sin helhet i 2021 (inkludert sikringsskap, ledninger, stikkontakter, belysning/spotter og varmekabler). Jeg har imidlertid ikke kjennskap til eller tilgjengelig dokumentasjon på utførelsen (mangler blant annet samsvarserklæring, sluttkontroll og oppdatert kursfortegnelse). Det ble gjennomført kontroll av Elvia 12.03.2026, hvor det ble påpekt to avvik: 1. Manglende dokumentasjon for anlegget. Dette er under oppfølging, og dokumentasjon forventes fra elektriker. 2. Stikkontakt uten jordforbindelse i kjøkkenskap (til oppvaskmaskin). Dette er utbedret av elektriker.

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

-Nei.

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

-Ja.

Beskrivelse: Det ble gjennomført kontroll av el-anlegget av Elvia 12.03.2026. Det ble påpekt to avvik: manglende dokumentasjon for anlegget (under oppfølging, forventes fra elektriker) og stikkontakt uten jordforbindelse i kjøkkenskap (utbedret av elektriker)

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

-Nei.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Platting / terrasse er oppført i 2021 av slektning på egeninnsats (ikke utført av faglært). Det er ikke dokumentasjon på utførelse eller kvalitet.

## Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av småhusbebyggelse/rekkehus.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. 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:

Rekkehus over 2 plan med terrasse og bod. Frittstående garasje i rekke. Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse. Bygningen ble tatt i bruk i 1971 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.

### Garasje:

Garasje 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 m<sup>2</sup>. Det er installert elektrisk garasjeport. Garasjeplass ble målt til ca. 15,6 m<sup>2</sup>. Plassen er merket med nr: 314.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

1.Etasje: Kjøkken: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet. Stue: Det ble målt 16 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

2.Etasje: Soverom: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet. Soverom: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.

Plast - Bemerkning: Det ble registrert plastfolie bak gips i etasjeskillet mellom innvendige oppvarmede rom.

Løsningen fremstår som uvanlig og lite hensiktsmessig, da plastfolie normalt benyttes i konstruksjoner mot kald sone eller utvendig klima.

Konsekvens/tiltak: Nivåforskjeller: 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.

Plast: Løsningen vurderes som byggt teknisk uheldig, da plastfolie i innvendig etasjeskille kan begrense konstruksjonens utørkningsmulighet ved eventuell fuktpåvirkning.

Eventuell utbedring vil innebære demontering av himlingskledning/gips for å få tilgang til plastfolien, fjesing av denne, og deretter remontering av ønsket himlingsoverflate.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerørene på rør-i-rør-systemet under vasken på kjøkkenet, og ved hovedstoppekranen. Det ble påvist kondens og irr på rørstokkene i fordelerskapet, samt vannansamling fra

kondens i bunnen av skapet. Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i skapet på badet, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

Tiltak: For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres. Samt tettemuffer på rørene under vasken på kjøkkenet.

Konsekvens: Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av årsak til kondens, herunder temperaturforskjeller, eventuell mangelfull isolering og rommets fuktbelastning. Nødvendige tiltak burde utføres for å begrense kondensdannelse og hindre vannansamling i skapet.

Konsekvens: Registrert kondens og irr i fordelerskapet kan over tid gi korrosjonsskader på rør og koblinger, samt økt risiko for fuktbelastning i skap, og tilstøtende konstruksjoner. Samt rust kan oppstå over tid dersom vann blir liggende.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Det er registrert at flere rom mangler spalte under dørterskler, noe som kan begrense luftutskiftingen mellom rommene. Det ble også observert stedvise partier med sort sopp/mugg på enkelte vinduer.

Forholdet kan indikere mangelfull ventilering og/eller begrenset lufting i enkelte soverom.

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 luftutskifting 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.

-Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

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). Fallforholdet i dusjsonen tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalt forhold.

Det ble registrert noe antydning til hulrom i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Tiltak: kan utføres lokalt ved å utbedre oppkant ved dørterskel 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. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet

-Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

-Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

-Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Tilstandsgrad 2 er satt som følge av at enkelte fronter er løse, og det er registrert stedvise svellemerker samt bruksslitasje.

Konsekvens: Løse fronter, svellemerker og bruksslitasje medfører redusert funksjon og et svekket visuelt inntrykk. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til ytterligere deformasjon og redusert levetid på innredningen.

Tiltak: Løse fronter bør festes og justeres. Overflater med svellemerker og slitasje kan overflatebehandles eller fronter kan skiftes ut ved behov.

-Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

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). Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalte forhold.

Det ble registrert noe antydning til hulrom i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Det ble observert stedvis svertesopp på silikonfuger, noe som ofte er forbundet med fuktbelastning og behov for rengjøring eller utskifting av fuger ved slitasje.

Tiltak: Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell

modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens: Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for stedvis mindre vannansamlinger på gulvet

-Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Slukene:

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 løsningsene er utført, eller om de tilfredsstiller krav til fuktsikring.

Plast:

Det ble ved hulltaking registrert plastfolie i innvendige vegger. Det ble også observert plast gjennom inspeksjonshull i skilleveggen mellom enhetene. I våtrom, hvor veggene normalt også er utført med membran/tettesjikt på innvendig side, innebærer dette at konstruksjonen kan ha to tette sjikt. Dette vurderes som et byggeteknisk avvik og en bygningsfysisk uheldig løsning.

Det er registrert at utsparingen for hovedstoppekranen er plassert i våtsone ved servant, uten lokk eller tetthet i overgangene. Dette gir risiko for vanninntrenging i veggkonstruksjonen ved lekkasje eller vannsprut, med fare for følgeskader i tilstøtende materialer.

Tiltak:

Dokumentasjon:

Fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon kan bidra til å lukke avviket.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at løsninger og fremgangsmåte utført av ansvarlig utførende ikke kan bekreftes.

Plast:

Konsekvens: Doble tette sjikt i våtromsvegger er en bygningsfysisk uheldig løsning, da konstruksjonen får redusert uttørkingsmulighet ved eventuell fuktpåvirkning. Fukt kan bli innestengt mellom membran og plastfolie, noe som kan føre til skade på materialer, redusert levetid, luktproblemer og risiko for muggvekst i vegglivet.

Tiltak:

Plastfolie burde fjernes der dette er tilgjengelig fra tilstøtende innvendige rom, som for eksempel stue, kjøkken og trapperom. Dette kan bidra til å redusere risikoen knyttet til doble tette sjikt i konstruksjonen.

For plastfolie i skilleveggen må det påregnes større inngrep, og fjerning vil kunne innebære riving og gjenoppbygging av badet. På bakgrunn av dette anbefales det å følge konstruksjonen over tid med hensyn til lukt, fukt og eventuelle symptomer på mugg eller andre skadeindikasjoner. Dersom slike forhold registreres, bør videre åpning og utbedring av konstruksjonen påregnes.

Åpning:

Konsekvens: Forholdet medfører risiko for at vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved lekkasje, søl eller vannsprut, noe som kan føre til fuktskader og øvrige fuktskader.

Tiltak: Det anbefales å etablere en tett avslutning med egnet lokk/deksel og tette overganger rundt åpningen.

-Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.  
Det er ikke montert lokk på toalettet.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjevarsler eller lekkasjespalte. Avhenger av om tettesjikt er montert bak sisternen eller foran kassen (bak flisene eller bak hele kassen). Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann fra toalettet ikke blir raskt synliggjort samt ledet til sluk uten følgeskader.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

-Ingen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Ingen.

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, eller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere gjennomførte målinger. Radonmåling anbefales utført i vinterhalvåret.

Konsekvens: Det bør gjennomføres radonmålinger.

-TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning

Konsekvens: Videre undersøkelser for hvilke tiltak som

gjøres, anbefales. Boligen er av eldre standard, hvor branncelleinndelingen ikke fremstår som strengt ivaretatt etter dagens krav. Dersom branncelleinndelingen ikke er tilfredsstillende utført, kan dette medføre økt fare for spredning av brann og røyk til øvrige deler av boligen. Forholdet kan gi redusert sikkerhet ved brann og økt konsekvensomfang ved en eventuell hendelse.

#### -Innvendig trapp

Det er ikke montert håndløper/rekkverk på begge sider av trappeløpet. Rekkverket er for lav i henhold til dagens standard.

Konsekvens: håndløpere må monteres på begge sider i trappeløpet, og rekkverskhøyden må endres opp til 0.9 meter for å lukke avviket.

#### Bemerkning:

- Entrédøren har ingen synlig merking som indikerer brannklassifisering.
- Det er åpninger i skillevegg mellom nabo på badet og kjøkkenet, ved rørføringer og hovedstoppekranen.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Landskronaveien 314, 2013 SKJETTEN

Gnr. 69, bnr. 34

i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 9 i Landskronaveien Borettslag med orgnr. 848296392

### Selger

Hadil Fares og Fredrik Fjeld

### Borettslag

Landskronaveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 848296392

Andelsnummer: 9

Landskronaveien Borettslag består av 124 rekkehusleiligheter med tilhørende garasjer.

Disse rekkene tilhører Landskronaveien Borettslag: 187-209, 213-235, 239-267, 216-238, 242-260, 266-284, 288-310, 314-332, 340-354, 451-477, 481-495 og 497-507.

Landskronaveien Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike, BORI, som også er vår forretningsfører.

#### Vedlikeholdshistorikk:

- 2013/2014: Full utvendig rehabilitering av rekkehusene.
- 2016: Brannsikring og maling av garasjer.
- 2017: Oppgradering av lekeplass ved nr. 250.
- 2018: Rørspyling og oppgradering av lekeplass (nr.300).
- 2019: Maling av rekkehus: 340-354, 314-332, 304-310, 288-298, 266-284, 242-260, 216-238, 187-209.
- 2019: Rehabilitering boder etter vannlekkasjer i tilknytning til bygning 451-477 og 481-495.
- 2019: Montert manglende snøfangere og reparert takrenner på garasjer.
- 2020: Bytte av fotoceller til stikkveisbelysning.
- 2020: Bytte av røykvarslere og brannslukningsapparat.
- 2020: Maling av rekkehus: 213-235, 239-267, 451-477, 481-495, 497-507.
- 2021: Oppgradering av lekeplass (nr.251).
- 2024: Prøvemaling av rekkehus 213.
- 2024: Bytte av modem til EL-bil ladere.
- 2025: Bytte av alle utvendige stoppekraner.
- 2025: Oppgradering og avvikling av lekeplasser i nord.
- 2025: Maling av alle garasjer.
- 2025: Maling av alle rekkehus og boder, inkl. bytte av skadet kledning.

Det fremgår av innkalling til årsmøte 2026:

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye andelseiere
- Budsjettering
- Låneopptak

- Inkassosaker/tvangssalg
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Parkering/EL-bil lading
- Generell e-post korrespondanse med beboere
- Befaring uteområder med Roger Olsen Vedlikehold

Av andre større saker kan nevnes:

- Maling av rekkehus, boder og garasjer
- Bytte av utvendige stoppekraner
- Skjevheter/utglidning i deler av rekke 481-495 og garasjerekker i nord.
- Vannmålere

Ved byggesaker skal skjettenhåndboka følges.

Landskronaveien er totalrehabilitert i 2013-2014, slik som nytt tak, vedlikeholdsfrie vinduer, dører, etterisolert og med ny kledning.

-Borettslaget har en sak angående skjevheter i rekkene 481-495 og garasjerekker i nord. Styret informerer at dette er en sak som trolig vil ta tid. Her får borettslaget hjelp fra advokater mot kommunen for å finne ut av ansvarsforhold (gammelt søppeldeponi).

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 94520541

Husdyr: Dyrehold er tillatt i borettslaget. Eier er pliktig til å følge gjeldende lover og regler for dyrevern. Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.

Forkjøpsrett: Lillestrøm kommune har forkjøpsrett. Øvrige andelseiere i borettslaget og dernest medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Forkjøpsretten avklares parallelt med salget, og meldefristen er 28.04.2026. Konferer eventuelt med megler for mer informasjon om forkjøpsretten, herunder frist for avklaring av denne.

Forkjøpsfrist: 28.04.2026.

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 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt ved henvendelse til megler.

Av årsregnskapet 2025 fremgår følgende:

Inntekter: 12 499 645 (mot budsjett 11 422 652)

Utgifter: 21 361 004 (mot budsjett 9 838 177)

Driftsresultat: -8 861 359 (mot budsjett 1 584 475)

Årsresultatet: -11 354 216.

Resultatet skyldes at borettslaget har hatt høye vedlikeholdskostnader i 2025. På denne posten var det budsjettert 2 335 000, men regnskapet viser 14 092 007. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## Vedtekter/husordensregler

Megler har kopi av selskapets vedtekter og husordensregler. Disse kan interessenter få oversendt ved henvendelse til megler.

## Energiklasse

E

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

-Oppvarming via elektrisitet samt gulvvarme i entréen og begge badene.

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

Selger opplyser at strømforbruket har vært ca. 15 076 Kwh foregående år.

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 strømleverandør.

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.

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.

Rækkehuset og garasje ligger i et område med antatt utstrekning (mistanke) om grunnforurensning (gammelt kommunalt deponi). Se vedlagt kartutsnitt i salgsoppgaven.

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.

Aktsomhetsområde for kvikkleire viser at boligen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Aktsomhetskart for kvikkleire i Lillestrøm kommune, utarbeidet av NVE, viser områder med potensiell fare for kvikkleireskred. Siden store deler av kommunen ligger under marin grense (ca. 200 m.o.h.), er store arealer definert som aktsomhetsområder. Kartet brukes for å identifisere behov for geotekniske undersøkelser ved byggesaker.

Se vedlagte kart 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:

3205/69/34:

28.11.1977 - Dokumentnr: 8078 - Forkjøpsrett

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT  
MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring: Lillestrøm kommune (tidligere Skedmo kommune) har forkjøpsrett på vegne av enkeltpersoner (fysiske personer) som kommunen utpeker, til hver tredje andel som overdras.

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.

## Kontraksgrunnlag

### 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,-. Egenerklærings skjema 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 salgsoppgaven.

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 salgssoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## 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 deknings salg 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](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00

Grunnpakke (innhenting av kommunal info, forretningsfører, servitutter/grunnbok, tinglysningsgebyr, e-signinger, mm.) kr 14 900,00

Rabatt grunnpakke kr -5 000,00

Markedspakke inkl. foto, boligvideo, plantegning, stor annonse på FINN.no, ukens bolig i 7 dager, Emera digital mm. kr 23 500,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 16 900,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. (privatvisninger 8-16 er gratis) kr 3 200,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 280,-, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, boligselgerforsikring samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 126 680,-  
 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

29.04.2026

## 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 314

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260121	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fredrik Fjeld	Hadil Fares
Gateadresse	
Landskronaveien 314	
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	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260121

## 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: FF, HF

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Boligen ble utleid i 2021. I den forbindelse ble det opplyst til selger at begge bad (1. og 2. etasje) ble pusset opp. Arbeidet skal være utført av ufaglærte. Selger har ikke selv bestilt eller fulgt opp arbeidene, og har ikke kjennskap til utførelsen i detalj. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene (herunder samsvarserklæring eller annen fagmessig dokumentasjon). Selger kan derfor ikke bekrefte at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Badet ble oppgradert i 2021 etter det jeg kjenner til. Arbeidet er utført av ufaglært, og det foreligger ikke dokumentasjon. Jeg kan ikke bekrefte hvordan membran og sluk er utført.

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble etter det jeg kjenner til utført arbeid på vann og avløp ved oppgradering av bad i 2021. Arbeidet er utført av ufaglært, og det foreligger ikke dokumentasjon. Jeg kjenner ikke til nærmere detaljer om utførelsen.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble etter det jeg kjenner til skiftet/oppgradert i sin helhet i 2021 (inkludert sikringsskap, ledninger, stikkontakter, belysning/spotter og varmekabler). Jeg har imidlertid ikke kjennskap til eller tilgjengelig dokumentasjon på utførelsen (mangler blant annet samsvarserklæring, sluttkontroll og oppdatert kursfortegnelse). Det ble gjennomført kontroll av Elvia 12.03.2026, hvor det ble påpekt to avvik: 1. Manglende dokumentasjon for anlegget. Dette er under oppfølging, og dokumentasjon forventes fra elektriker. 2. Stikkontakt uten jordforbindelse i kjøkkenskap (til oppvaskmaskin). Dette er utbedret av elektriker

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

Det ble gjennomført kontroll av el-anlegget av Elvia 12.03.2026. Det ble påpekt to avvik: manglende dokumentasjon for anlegget (under oppfølging, forventes fra elektriker) og stikkontakt uten jordforbindelse i kjøkkenskap (utbedret av elektriker)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Initialer selger: FF, HF

2

Document reference: 04260121

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 / terrasse er oppført i 2021 av slekting på egeninnsats ( ikke utført av faglært). Det er ikke dokumentasjon på utførelse eller kvalitet

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

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

## Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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).

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

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

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


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

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


- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

# Tilstandsrapport



 REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TERRASSE & BOD

 Landskronaveien 314, 2013 SKJETTEN  LILLESTRØM kommune

 gnr. 69, bnr. 34

**Sum areal alle bygg: BRA: 156 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22179-26097

Eiendomsverdi ref nr: XH6128

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](http://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

Rekkehus over 2 plan med terrasse og bod.  
Beliggende på Skjetten.

Boligen fremstår som vedlikeholdt og av normal standard, men har enkelte moderniserings- og utbedringsbehov på sikt eller i nær fremtid. Dette gjelder blant annet etasjeskillet, plast i innvendige konstruksjoner, kjøkkenet og utvendige forhold.

Terrasse:  
Utgang fra kjøkken til markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 32,2 m<sup>2</sup>.  
Terrassegulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Teknisk:  
Boligen er bygget med mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad, ellers naturlig ventilasjon.  
Oppvarming via gulvvarme på badene.  
Varmtvann fra bereder plassert i 1.etg - badet.

Bad i 1.etg og 2.etg.  
Fliser på gulv og vegger.  
Plastsluk i rommene.

Kjøkken:  
"Epoq" kjøkkeninnredning med ukjent alder.  
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.  
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.  
"Hexagon" fliser på vegg over benkeplate.  
Belysning via downlights under overskap.  
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps/uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøll/fryseskap.  
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Parkering inne i garasje i rekke.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TERRASSE & BOD

- 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.

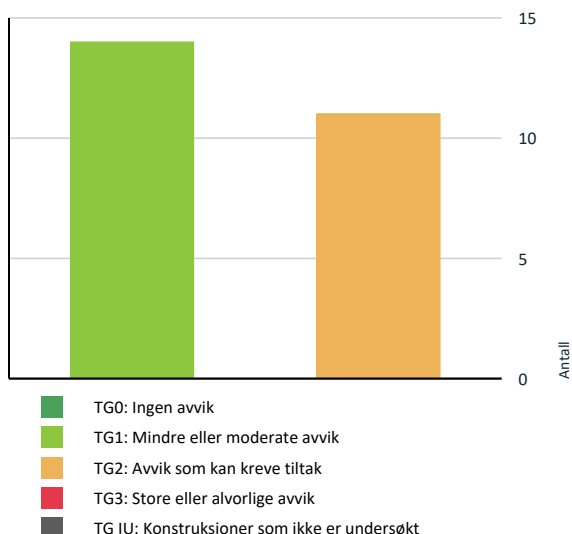
Konsekvens:

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



! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

### Oppsummering av avvik

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

### REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TERRASSE & BOD

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

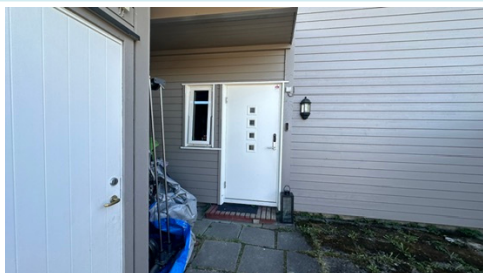
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TERRASSE & BOD



### Byggeår

1971

### 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 taksperrer, tekket med shingel/papp.  
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.  
Kledd med liggende panel.

Ytterveggene er isolert i henhold til byggeårets standard.

Det påpekes at noe eldre standarder ikke nødvendigvis oppfyller like krav til isolasjon og tetthet som nyere krav. Modernisering kan derfor være aktuelt for å forbedre energitytelse.

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

Loftetstjen 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.

## Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med trerammer, utvendig aluminiumsprofiler og isolerglass, merket med produksjonsår 2013 og 2014.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

### Bemerkning:

- Det ble registrert at kjøkkenvinduet er hard å åpne/lukke da vinduet subber i karmen.

Har behov for lokal justering.

- Det ble også registrert sopp-/muggdannelse på vinduskarmene. Dette kan i første omgang rengjøres, men dersom forholdet har trengt inn i materialene, kan det være behov for overflatebehandling.

Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjennning, både på vinduene og listverk, 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.

## Dører

### Beskrivelse

Entrédør og terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013 og 2014.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjennning, 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.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 32,2 m<sup>2</sup>.

Terrassegulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

### Bemerkning:

Bygningsdelen fremstår noe ujevn, stedvis ufagmessig og bærer preg av slitasje og mangelfullt vedlikehold.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

# Tilstandsrapport

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Boliger med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og skillende vegger utført i trekonstruksjoner.

Yttervegger er hovedsakelig utført i utfyllende bindingsverk, kledd med liggende panel.

Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.

Taket er ikke inspisert ved befarig, 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. Drenerings 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 befarig, 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 - bodere

### Beskrivelse

Utvendig bod:

Bod ble målt til ca. 5,4 m<sup>2</sup>.

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

Flat takkonstruksjon, tekket med papp/membran.

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv:

Flislag gulv i entré og badene.

Ellers laminat.

Gulvvarme på badene.

—

Vegger:

# Tilstandsrapport

Flissatte vegger på badene.  
Ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:  
Glatte malte himlingsflater.

Downlights i alle rom.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,36 m.  
Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,37 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 stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser 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 overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

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

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

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

—

Bemerkning:  
Det er registrert noe stedvis ufagmessig utførelse av listverk i gangen, med mangelfull ferdigstilling. I stuen gjenstår montering/ferdigstilling av listverk i himlingen.  
Det ble i tillegg observert synlig plast etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje.

## 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.  
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befarings.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfældige ulike punkter i rommet, som er i henhold 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.  
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:

# Tilstandsrapport

- Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

## 1. Etasje:

Kjøkken: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.

Stue: Det ble målt 16 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

## 2. Etasje:

Soverom: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.

- Plast - Bemerkning:

Det ble registrert plastfolie bak gips i etasjeskillet mellom innvendige oppvarmede rom. Løsningen fremstår som uvanlig og lite hensiktsmessig, da plastfolie normalt benyttes i konstruksjoner mot kald sone eller utvendig klima.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Nivåforskjeller:

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.

—

- Plast:

Konsekvens: Løsningen vurderes som byggt teknisk uheldig, da plastfolie i innvendig etasjeskille kan begrense konstruksjonens uttørkingsmulighet ved eventuell fuktpåvirkning.

Tiltak:

Eventuell utbedring vil innebære demontering av himlingskledning/gips for å få tilgang til plastfolien, fjerning av denne, og deretter remontering av ønsket himlingsoverflate.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.  
Tette opptrinn.

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 vesentlig nedsatt.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:

# Tilstandsrapport

- Baderomsdør (dørblad og listverk) og enkelte andre dører har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.
- Noen dører har behov for lokal justering da de subber mot karm og terskel.

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

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Flislagt baderom med ukjent alder.

Det foreligger ikke dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger. Byggetekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes. Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

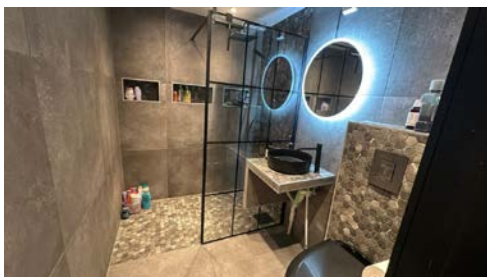
Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

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.
- 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.



### 2.ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Vegger:  
Flissatte vegger.

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

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

### 102 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 22 mm.  
Det er ikke påvist synlig oppkant med tettesjikt ved terskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er 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).
- Fallforholdet i dusjsonen tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalt forhold.
- Det ble registrert noe antydning til hulrom i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak kan utføres lokalt ved å utbedre oppkant ved dørterskel 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. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

## 2.ETASJE > BAD

### 101 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring.  
Sluk i dusjsone.

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 fuksikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.  
Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.

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

# Tilstandsrapport

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

### IG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Plassbygget servant hylle med servant bolle, og rundt speil over.  
Dusjhjørne med glassfelt, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 2.ETASJE > BAD

### IG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtreksventil i himling.

—

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

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

## 2.ETASJE > BAD

### IG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (trappegang), uten å påvise unormale avvik/sympomer.

# Tilstandsrapport

Søket med pigger i treverket viste en måling på - % (ga ingen utslag), noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer badet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for badet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringdagen.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

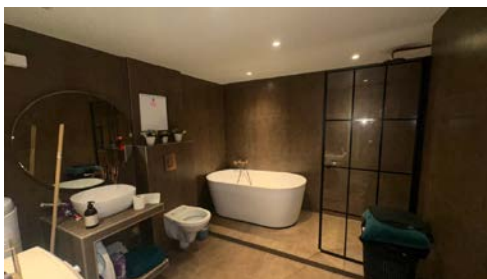
Flislagt badet med ukjent alder.

Det foreligger ikke dokumentasjon på badet oppbygging eller tekniske løsninger.

Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.

Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.



## 1. ETASJE > BAD

### 1.1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger:

Flisatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

# Tilstandsrapport

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

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 23 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er 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).
- Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalte forhold.
- Det ble registrert noe antydning til hulrom i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.
- Det ble observert stedvis svertesopp på silikofuger, noe som ofte er forbundet med fuktbelastning og behov for rengjøring eller utskifting av fuger ved slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for stedvis mindre vannansamlinger på gulvet.

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er to sluk i rommet.

#### Sluk 1:

Plastsluk i dusjsone.

#### Sluk 2:

Plastsluk ved servant og varmtvannsbereider.

#### 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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

- Slukene:

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.

- Plast - Det ble ved hulltaking registrert plastfolie i innvendige vegger. Det ble også observert plast gjennom inspeksjonshull i skilleveggen mellom enhetene. I våtrom, hvor veggene normalt også er utført med membran/tettesjikt på innvendig side, innebærer dette at konstruksjonen kan ha to tette sjikt. Dette vurderes som et byggeteknisk avvik og en bygningsfysisk uheldig løsning.

- Det er registrert at utsparingen for hovedstoppekranen er plassert i våtsone ved servant, uten lokk eller tetthet i overgangene. Dette gir risiko for vanninntrenging i veggkonstruksjonen ved lekkasje eller vannsprut, med fare for følgeskader i tilstøtende materialer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Dokumentasjon:

Fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon kan bidra til å lukke avviket.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at løsninger og fremgangsmåte utført av ansvarlig utførende ikke kan bekreftes.

- Plast:

Konsekvens: Doble tette sjikt i våtromsvegger er en bygningsfysisk uheldig løsning, da konstruksjonen får redusert uttøringsmulighet ved eventuell fukt påvirkning. Fukt kan bli innestengt mellom membran og plastfolie, noe som kan føre til skade på materialer, redusert levetid, luktproblemer og risiko for muggvekst i vegglivet.

Tiltak:

Plastfolie burde fjernes der dette er tilgjengelig fra tilstøtende innvendige rom, som for eksempel stue, kjøkken og trapperom. Dette kan bidra til å redusere risikoen knyttet til doble tette sjikt i konstruksjonen.

For plastfolie i skilleveggen må det påregnes større inngrep, og fjerning vil kunne innebære riving og gjenoppbygging av badet. På bakgrunn av dette anbefales det å følge konstruksjonen over tid med hensyn til lukt, fukt og eventuelle symptomer på mugg eller andre skadeindikasjoner. Dersom slike forhold registreres, bør videre åpning og utbedring av konstruksjonen påregnes.

- Åpning:

Konsekvens: Forholdet medfører risiko for at vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved lekkasje, søl eller vannsprut, noe som kan føre til fuktskader og øvrige følgeskader.

Tiltak: Det anbefales å etablere en tett avslutning med egnet lokk/deksel og tette overganger rundt åpningen.



## 1. ETASJE > BAD

### 1.1.2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Plassbygget servant hylle med servant bolle, og rundt speil over.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med svingdør, rengfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Samt badekar.

Veggmontert toalett.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke montert lokk på toalettet.  
Normal og forventet bruksslitasje er observert.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjevarsler eller lekkasjespalte. Avhenger av om tettesjikt er montert bak sisternen eller foran kassen (bak flisene eller bak hele kassen).

Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann fra toalettet ikke blir raskt synliggjort samt ledet til sluk uten følgeskader.

## 1. ETASJE > BAD

### IG2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtrekksventil i himling

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

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

## 1. ETASJE > BAD

### IG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (stue), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

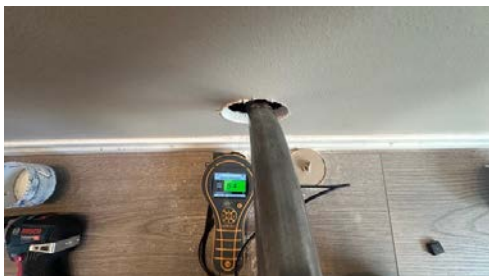
Søket med pigger i treverket viste en måling på 6,4 % (grønt nivå), noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringdagen.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **1 TO 2** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

"Epoq" kjøkkeninnredning med ukjent alder.

Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.

Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.

"Hexagon" fliser på vegg over benkeplate.

Belysning via downlights under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps/uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og integrert kjølfrysenskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 er satt som følge av at enkelte fronter er løse, og det er registrert stedvise svellemerker samt bruksslitasje.

##### Konsekvens/tiltak

###### • Tiltak:

###### • Konsekvens:

Løse fronter, svellemerker og bruksslitasje medfører redusert funksjon og et svekket visuelt inntrykk. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til ytterligere deformasjon og redusert levetid på innredningen.

###### Tiltak:

Løse fronter bør festes og justeres. Overflater med svellemerker og slitasje kan overflatebehandles eller fronter kan skiftes ut ved behov.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1.01 Avtrekk

### Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

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

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

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

—

### Bemerkning:

Fleksible kanaler brukes ofte i enklere ventilasjonssystemer, men er vanligvis ikke anbefalt for permanent kjøkkenavtrekk. Dette skyldes risiko for fettansamling og økt brannfare. Det er bedre å bruke faste metallrør eller godkjente glatte kanaler, da disse er lettere å rengjøre og gir bedre luftstrømsegenskaper.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## 1.02 Vannledninger

### Beskrivelse

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

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

Fordeleskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Hovedstoppekran og rørstokk er lokalisert på badet i 1.etg.

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, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

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.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerørene på rør-i-rør-systemet under vasken på kjøkkenet, og ved hovedstoppekransen.

• Det ble påvist kondens og irr på rørstokkene i fordeleskapet, samt vannansamling fra kondens i bunnen av skapet.

### Bemerkning:

Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i skapet på badet, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

# Tilstandsrapport

• Tiltak - For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres. Samt tettemuffer på rørene under vasken på kjøkkenet. Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

• Konsekvens:

Registrert kondens og irr i fordelerskapet kan over tid gi korrosjonsskader på rør og koblinger, samt økt risiko for fuktbelastning i skap, og tilstøtende konstruksjoner. Samt rust kan oppstå over tid dersom vann blir liggende.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av årsak til kondens, herunder temperaturforskjeller, eventuell mangelfull isolering og rommets fuktbelastning. Nødvendige tiltak burde utføres for å begrense kondensdannelse og hindre vannansamling i skapet.



## IG 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 ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

—

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 befarings.

## 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 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:

# Tilstandsrapport

- 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 luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

- Det er registrert at flere rom mangler spalte under dørterskler, noe som kan begrense luftutskiftingen mellom rommene. Det ble også observert stedvise partier med sort sopp/mugg på enkelte vinduer. Forholdet kan indikere mangelfull ventilering og/eller begrenset lufting i enkelte soverom.

#### 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 luftutskifting 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.

## 101 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

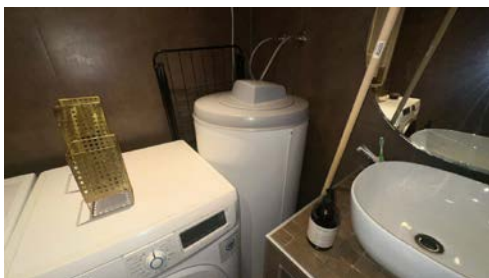
Varmtvann fra bereder plassert i 1. etg - bad.

Volum: ca. 200 liter.

Produksjonsår: (Ikke synlig).

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 bygnings sakkyndig 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

# Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.  
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.  
Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
Overspenningsvern er montert.  
Hovedbryter og 14 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

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)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1971 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.  
Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent/dokumentert.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle utførte arbeider gjort på det elektriske anlegget.  
En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.**

**Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men gir begrenset innsikt i omfang og utførelse.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Opplyst av eier ved befaring.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei Ikke opplyst om annet.**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ja • Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette var et krav på oppføringstidspunktet. Komfyrvakt må monteres for å lukke avviket.

**Tiltak:** Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å ivareta gjeldende sikkerhetsnivå og redusere risiko for komfyrrelaterte branntilløp, i tråd med dagens krav i NEK 400.

**Konsekvens:** Uten komfyrvakt er det økt risiko for overoppheting eller tørrkoking uten automatisk utkobling, noe som kan medføre branntilløp dersom komfyren etterlates uten tilsyn.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell. Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

### Konsekvens:

Uten samsvarserklæringer eller dokumentasjon foreligger det ingen bekreftelse på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Det kan derfor ikke verifiseres om anlegget er fagmessig utført eller godkjent. Dette kan få betydning ved fremtidige arbeider, vedlikehold eller eierskifte.

- For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

- Kursene i sikringsskapet er ikke identifisert med nummer eller tydelig merking.

**Konsekvens:** Gir redusert oversikt over elanlegget og kan medføre usikkerhet ved bruk, kontroll, feilsøking og utkobling av de enkelte kursene.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur i betong/mur fundamentert på komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. 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 befarings.

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 påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, eller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere gjennomførte målinger. Radonmåling anbefales utført i vinterhalvåret.
- TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:  
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstillende ikke nødvendigvis disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

### Bemerkning:

- Entrédøren har ingen synlig merking som indikerer brannklassifisering.
- Det er åpninger i skillevegg mellom nabo på badet og kjøkkenet, ved rørføringer og hovedstoppekranen.

- Innvendig trapp - Det er ikke montert håndløper/rekkverk på begge sider av trappeløpet.  
Rekkverket er for lav i henhold til dagens standard.

### Konsekvens/tiltak

Radon - Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

#### Konsekvens:

Dersom branncelleinnndelingen ikke er tilfredsstillende utført, kan dette medføre økt fare for spredning av brann og røyk til øvrige deler av boligen. Forholdet kan gi redusert sikkerhet ved brann og økt konsekvensomfang ved en eventuell hendelse.

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



# Tilstandsrapport

## 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. 8 m<sup>2</sup>.

Det er installert elektrisk garasjeport.

Garasjeplass ble målt til ca. 15,6 m<sup>2</sup>.  
Plassen er merket med nr: 314.

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

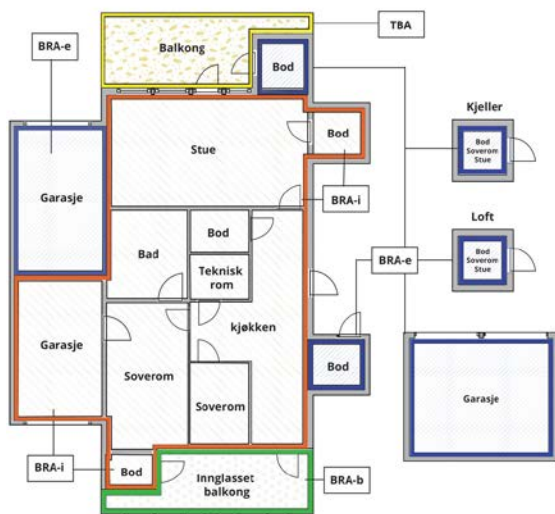
## Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## 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 TERRASSE & BOD

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	63			63	
1.Etasje	72	5		77	32
<b>SUM</b>	<b>135</b>	<b>5</b>			<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>140</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, bad, 3 soverom, omklingsrom		
1.Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad, kott (under trappen)	Bod	



## Kommentar

### 1. Etasje:

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

Utgang fra kjøkken til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 32,2 m<sup>2</sup>.

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

—

### 2. Etasje:

Gang, 3 soverom, omkleddingsrom og bad.

—

Utvendig bod ved inngangsparti.

Boden ble målt til ca. 5,4 m<sup>2</sup>.

Boden 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/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser 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 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.



### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: (Informasjon ikke fremlagt)

### 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 tilbland annet 2,36 og 2,37 meter, noe som er under dagens krav, men likevel innenfor det som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

## GARASJE

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

### 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. 15,6 m<sup>2</sup>.  
Plassen er merket med nr: 314.

Med lagringsplass på loftet, ble målt til ca. 8 m<sup>2</sup>.  
Grunnet lav romhøyde er arealet ikke måleverdig, kun beskrevet.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Hadil Fares	Kunde



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	69	34	0	0	18271.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Landskronaveien 314

### Hjemmelshaver

Landskronaveien Borettslag

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Selveier tomt: - m<sup>2</sup>.  
- 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 terrasse og bod.  
Frittstående garasje i rekke.  
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.  
Bygningen ble tatt i bruk i 1971 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.

Rammetillatelse06/04-1971  
Igangsettill01/07-1971  
Tatt i bruk (GAB)25/10-1971  
- 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 rømning 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 søknadspliktige 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		Utfylles av selger, ikke oversendt/fremlagt.	Ikke 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	27.04.2026	
2	27.04.2026	
3	27.04.2026	
4	27.04.2026	
5	27.04.2026	

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 slitasjegrade: 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 sammenfattende 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:**

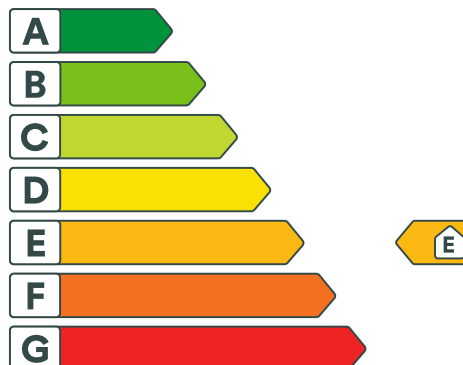
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

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 <b>Landskronaveien 314, 2013 SKJETTEN</b>	
Dato for energimerking <b>27.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-287135</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>150889863</b>
Gårdsnummer <b>69</b>	Bruksnummer <b>34</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1971</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>135,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>135,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Annen/Ukjent ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**260,50 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**290,80 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**39 257 kWh**



## Landskronaveien 314, 2013 SKJETTEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Landskronaveien 314, 2013 SKJETTEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Reduserer innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 6: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: 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.

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: 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 vegg.

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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



## 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>

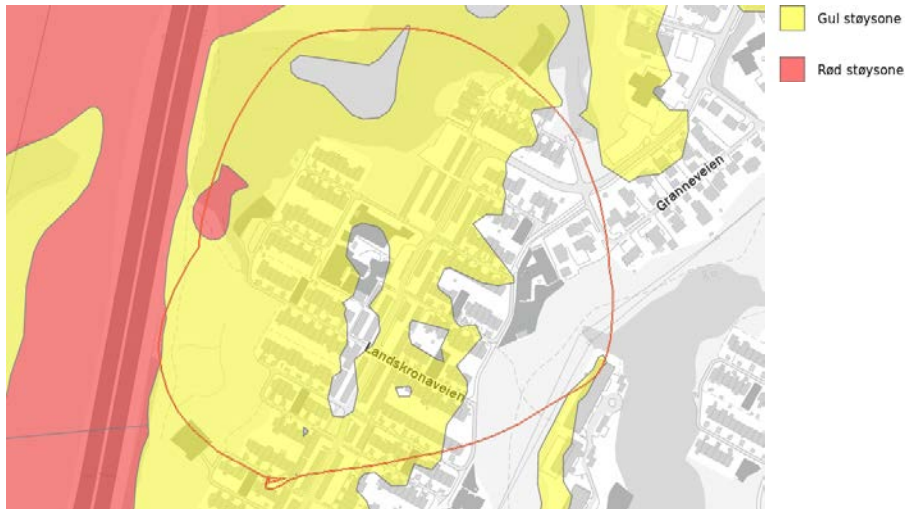






## Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	4	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	20.04.2026



### 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	Antall
Road	Yellow zone	2
Road	Red zone	2



## Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	22.04.2026



### 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](http://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	2	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	22.04.2026



### Beskrivelse

Datsettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datsettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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. Inneluftsmålinger 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 inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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.

...

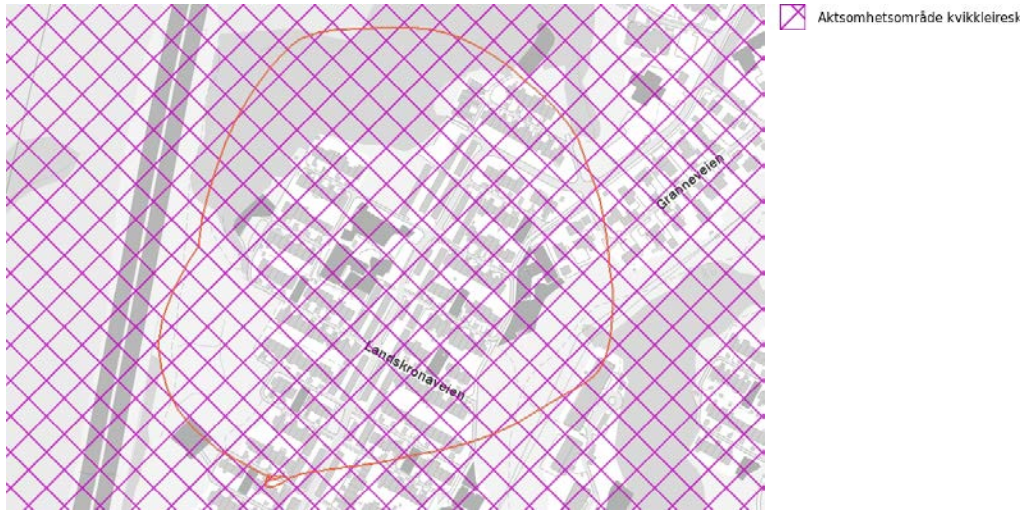
### Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2



## Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	20.04.2026



### Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skrånninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.

Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...



## Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	24.04.2026



### 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.

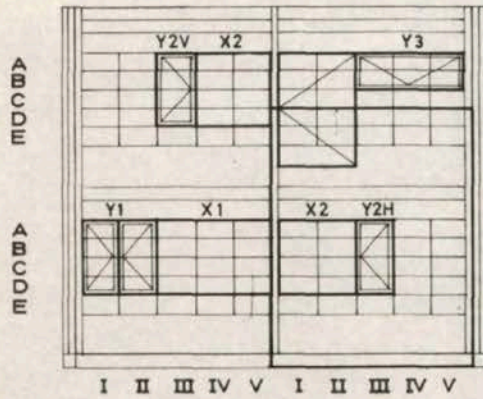
Ved bruk i planlegging må datasettet anses som et supplement til nasjonale grunnforurensningsdata.

...

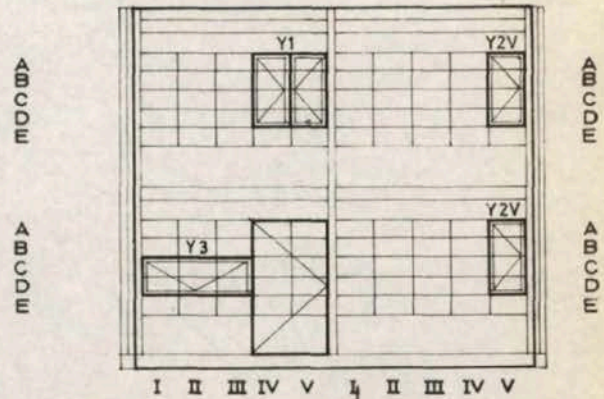
INFORMASJON	OPPHAV	TYPE_FORURENSNING	DATAFANGSTDATO
Avfallsdeponi	NGU-rapp. 1990, lokalitet 020 og kommunalt kart	Kommunalt deponi	-

Nanna	26.05.1 HG	A 1a2a 3a6a B 1b 3b	OMRÅDE HUS NR	1B 314
-------	------------	------------------------	------------------	-----------

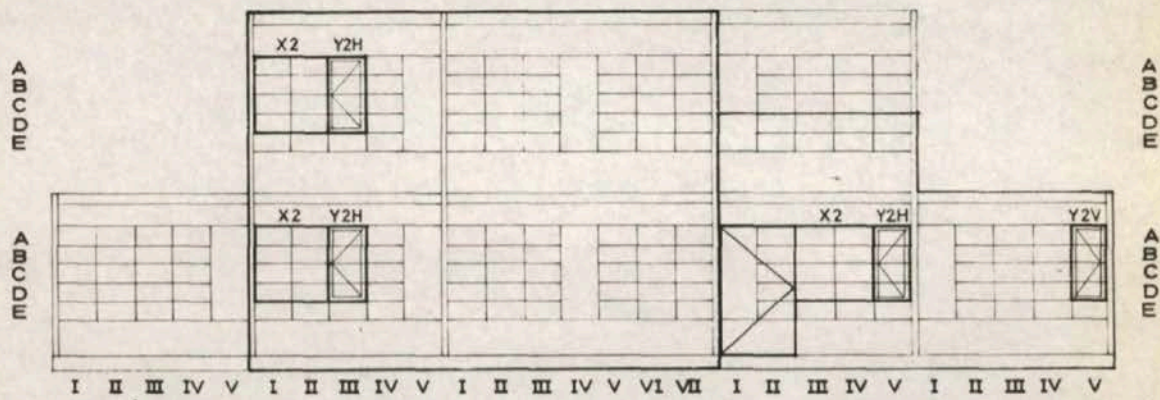
Dato 23.1.71	Tegn JON
-----------------	-------------



FASADE MOT SYD



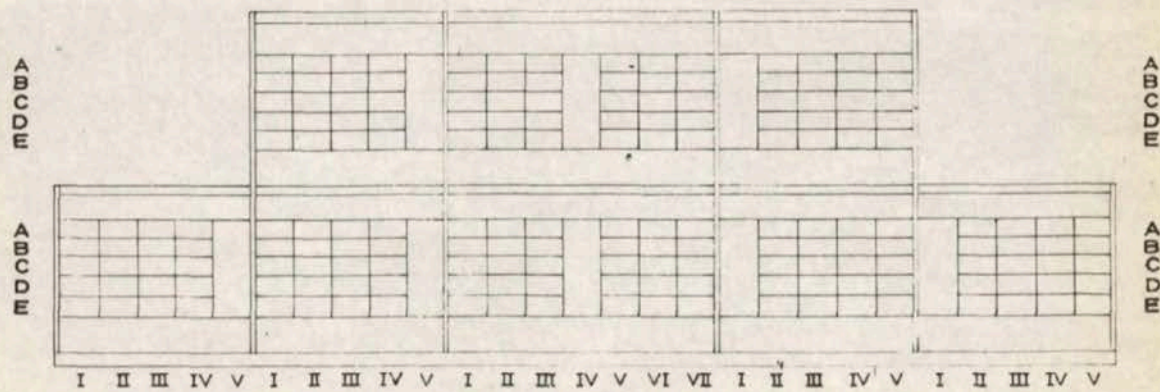
FASADE MOT NORD



NORDENDE

SNITT A-A

SYDENDE

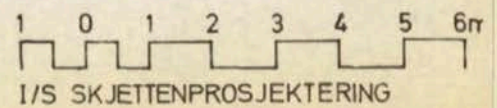


SYDENDE

SNITT B-B

NORDENDE

FASADESKJEMA 1/100



Nanna

26.05.1 HG

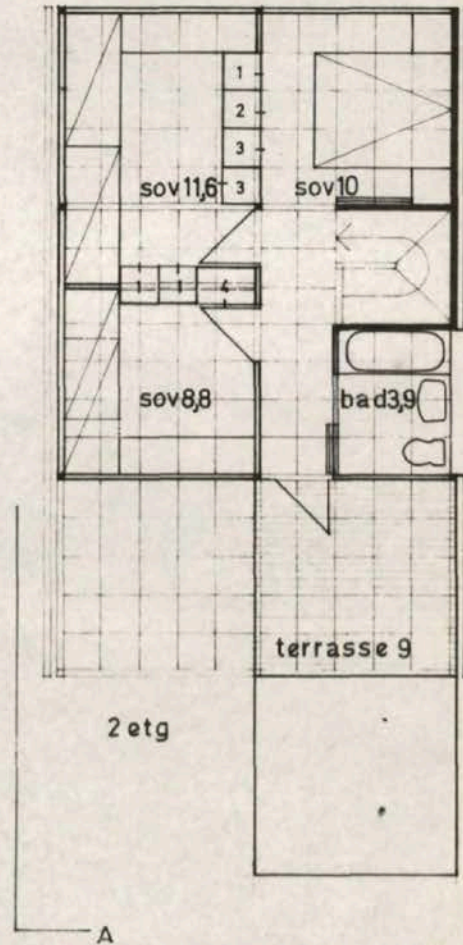
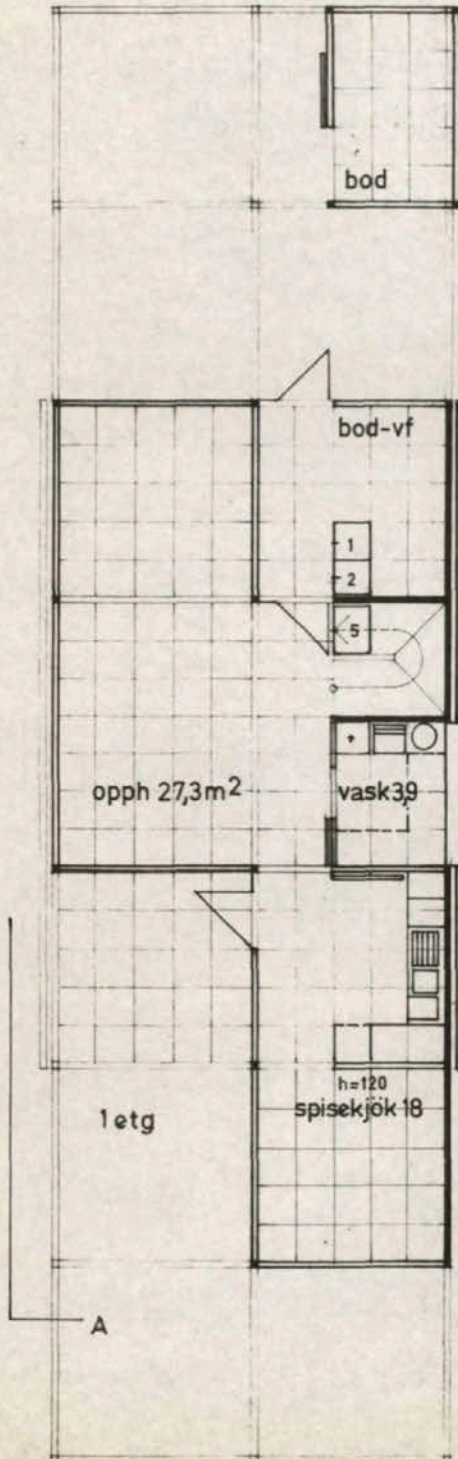
A 1a 2a3a6a  
B 1b 3b

OMRÅDE 1B  
HUS NR 314

SIDE

Dato  
23.7.71

Tegn  
JB



PLANER

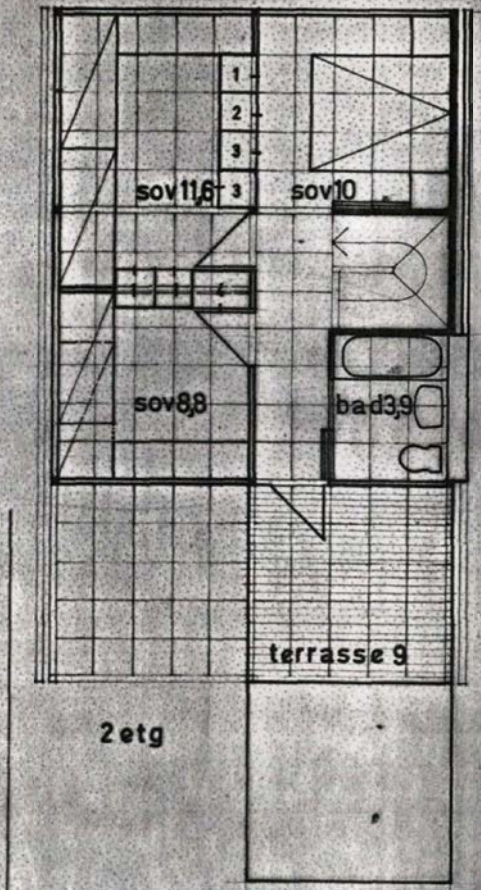
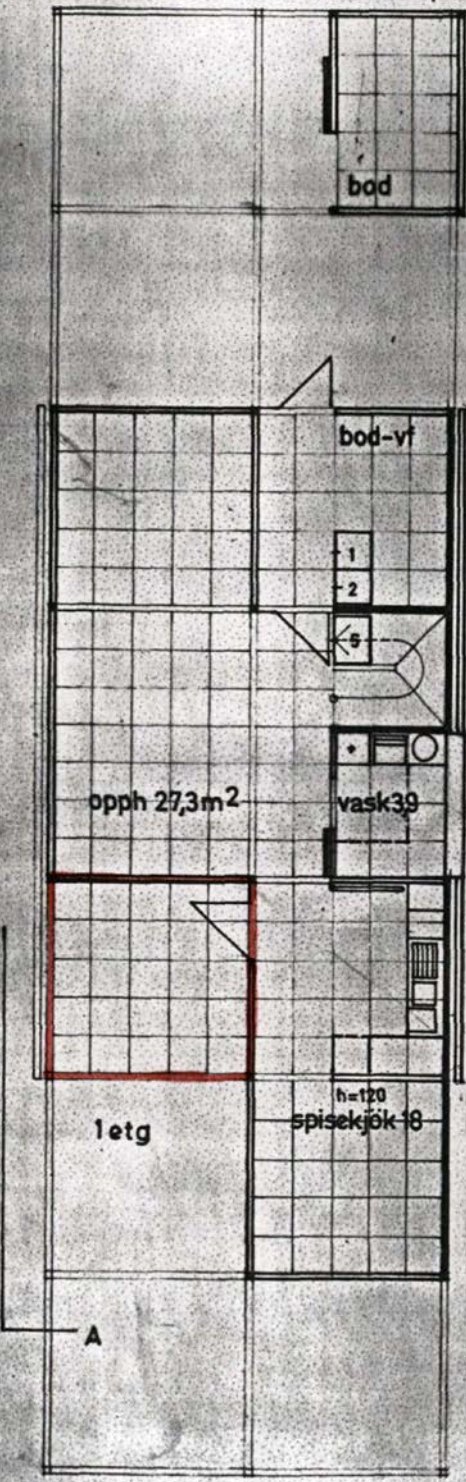
1 0 1 2 3 4 5 6m



I/S SKJETTENPROSJEKTERING

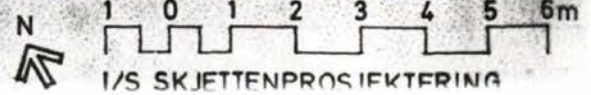
Nanna 26.05.1 HG A 1a 2a3a6a B 1b 3b OMRÅDE 1B HUS NR 314 SIDE

Dato 23.1.71 Tegn JB



3  
533 / 95

PLANER



Nanna

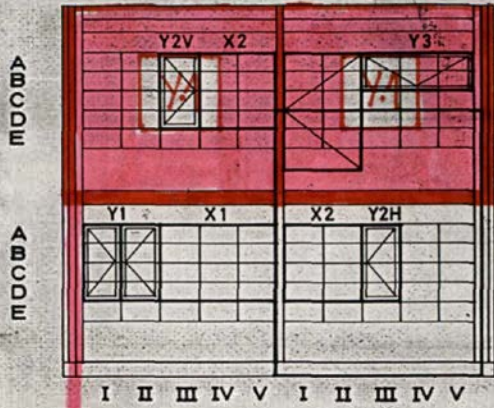
26.05.1 HG

A 1a 2a 3a 6a  
B 1b 3b

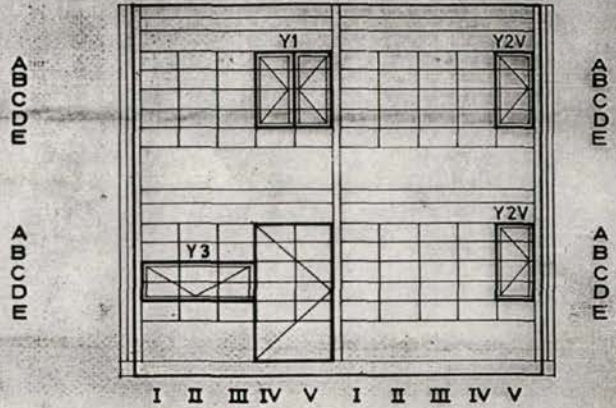
OMRÅDE 1B  
HUS NR 314

Dato  
23.1.71

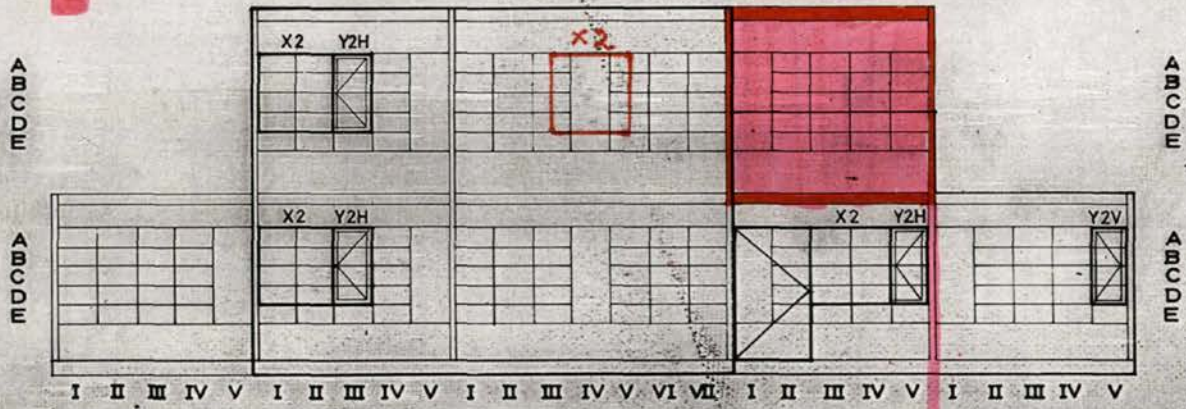
Tegn  
JON



FASADE MOT SYD



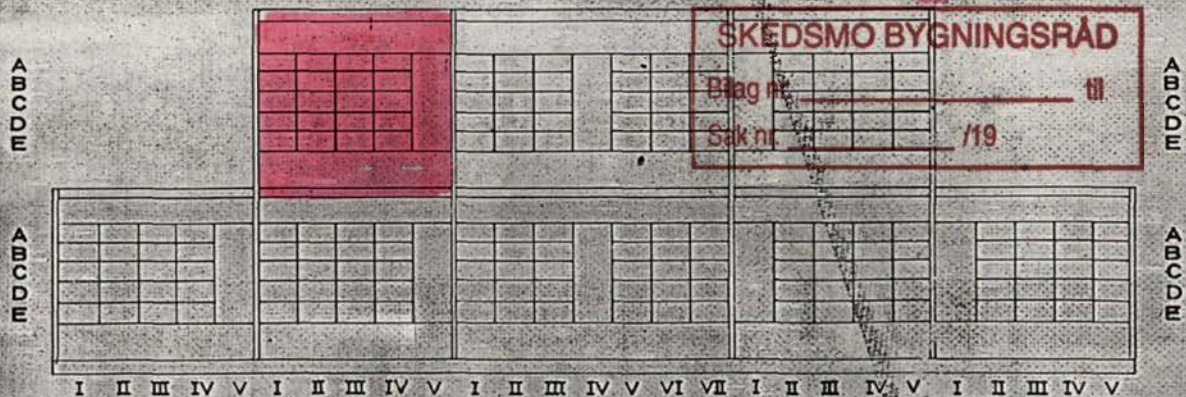
FASADE MOT NORD



NORDEDE

SNITT A-A

SYDENDE



SYDENDE

SNITT B-B

NORDEDE

**SKEDSMO BYGNINGSRÅD**  
 Bilag nr. \_\_\_\_\_ til  
 Sak nr. \_\_\_\_\_ /19

FASADESKJEMA 1/100



I/S SKJETTENPROSJEKTERING

Nanna 26.05.1 HG

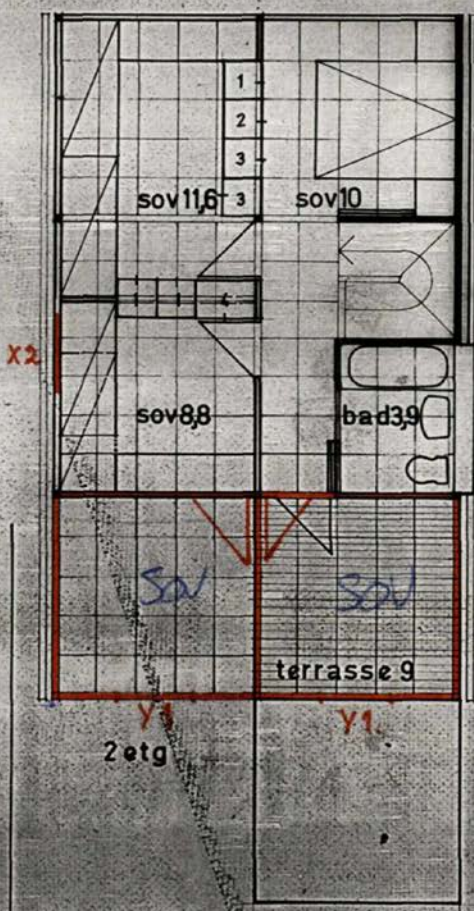
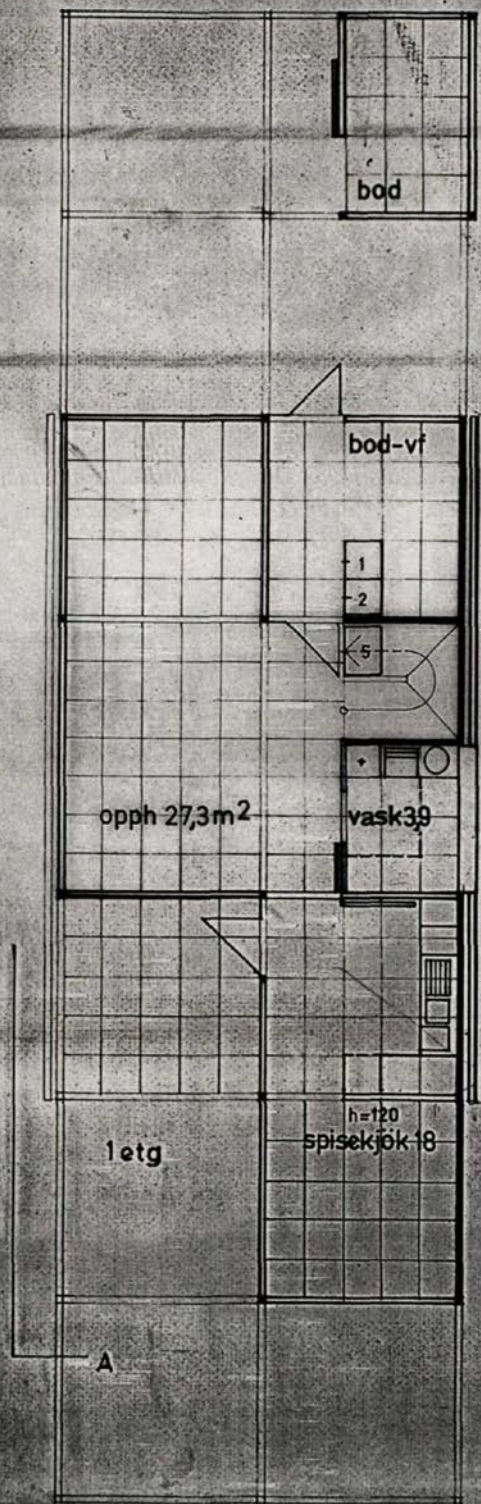
A 1a 2a3a6a  
B 1b 3b

OMRADE 1B  
HUS NR 314

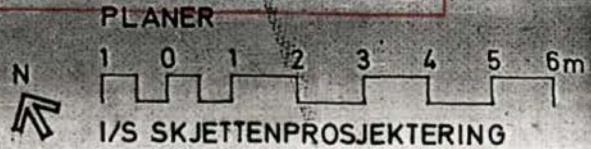
SIDE

Dato  
23.1.71

Tegn  
JB



SKADSMO BYGNINGSRÅD  
 Bilag nr. \_\_\_\_\_ til  
 Sak nr. \_\_\_\_\_ /19



Nanna

26-05-1 HG

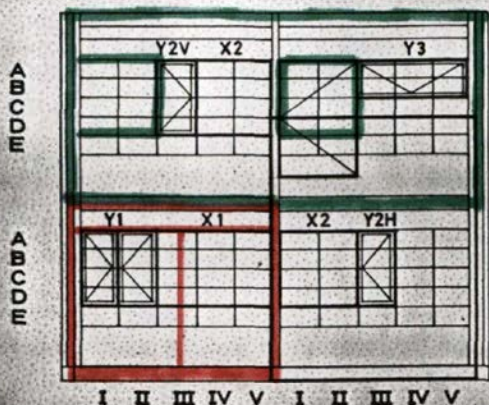
A 1a 2a 3a 5a  
B 1b 3b

OMRÅDE  
HUS NR

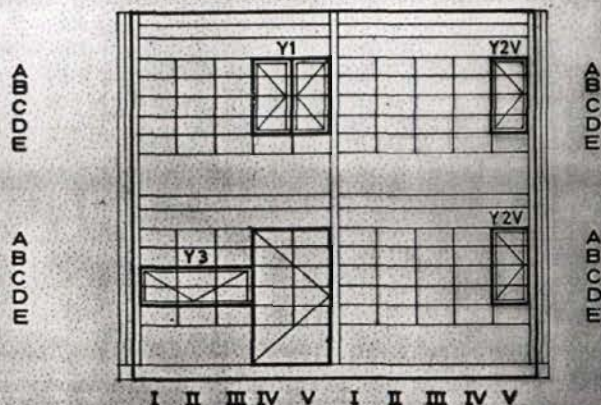
1B  
314

Dato  
23.1.71

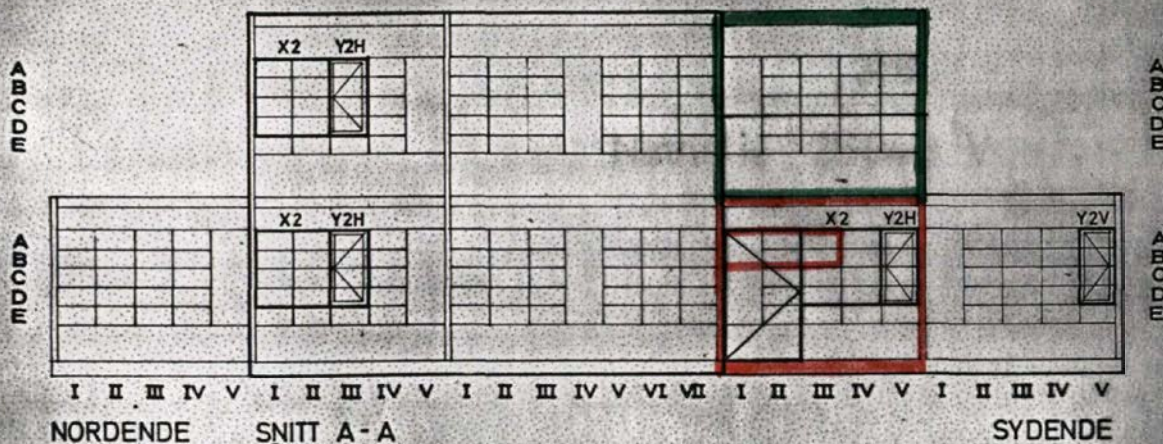
Tegn  
JQN



FASADE MOT SYD



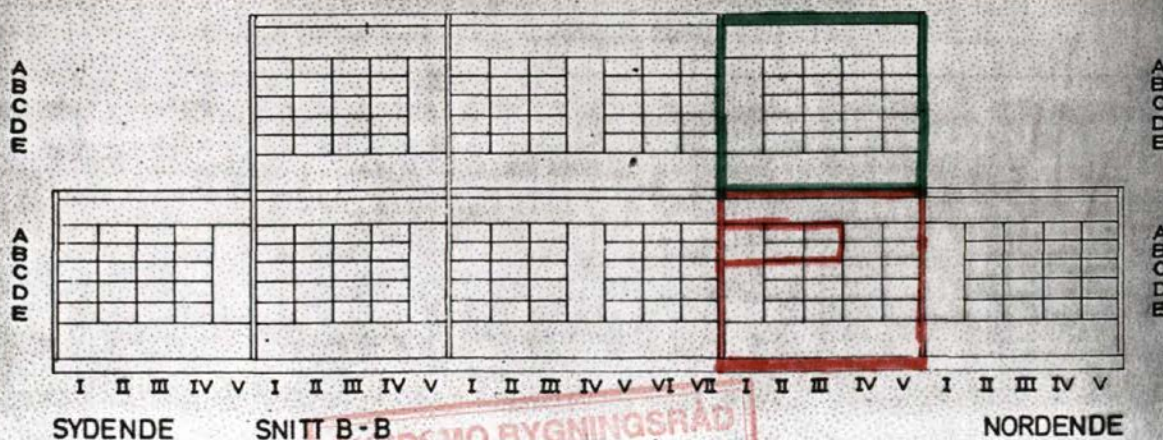
FASADE MOT NORD



NORDEDE

SNITT A-A

SYDENDE



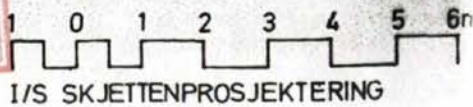
SYDENDE

SNITT B-B

NORDEDE

**SKEDSMO BYGNINGSRÅD**  
 Bilag nr. 4  
 Sak nr. 533 /19 95

FASADESKJEMA 1/100



I/S SKJETTENPROSJEKTERING



## Trivselsregler

### 1. FORMÅL

Trivselsregler har til formål å sørge for at borettslaget til enhver tid er i den stand alle vi beboere ønsker det skal være. Trivselsreglene er en del av leiekontrakten/boretten og er hjemlet i vedtektene.

### 2. PIPER

Piper er beboers ansvar. (Se vedtekter 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt, punkt 2)

Kostnader ved reparasjoner og lekkasjer på piper dekkes av beboer.

Stålpiper er ikke anbefalt på flate tak. Pakningen på stålpipene må byttes ca. hvert 10 år. Dette må gjøres av et firma for beboers regning.

### 3. PARKERINGSBESTEMMELSER

Biler skal parkeres i garasjer og på oppmerkede parkeringsplasser. Garasjer skal kun brukes til parkering av biler/motorsykler.

Det er IKKE tillatt å parkere i stikkveiene, innenfor egen parsell eller på grøntområder.

Stikkveiene eies av Lillestrøm kommune, slik at feilparkerte biler vil kunne bli bøtelagt og fjernet av Lillestrøm kommune.

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

Hensetting av uregistrerte kjøretøyer er ikke tillatt på borettslagets eiendom, disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Det henvises til gjeldende parkeringsbestemmelser i henhold til det til enhver tid engasjerte parkeringsselskap.

### 4. UTEOMRÅDER

Styret har ansvaret for beskjæring av trær og busker i stikkveiene og på felles lekeplasser.

Beboerne må selv sørge for at det er ryddig og ordentlig på egen parsell. Søppel må ikke hengesettes på parsellen, og hageavfall eller annet avfall må ikke kastes i daler eller andre fellesområder, men kjøres til offentlig gjenvinningsstasjon.

Busker og trær på egen parsell må ikke vokse slik at det er til sjenanse eller tar sola for naboene.

Hekker skal ikke være høyere enn 180cm.

Trær må ikke plantes nærmere yttervegg enn 4m og skal ikke være høyere enn huset.

Hvis naboer krever dette, plikter man å beskjære trær på egen parsell ned til 4m.

Fjerning eller beskjæring av trær bekostes av den andelseier som eier parsellen der treet står.

Helleraden langs husveggen, som beskytter underliggende isolasjon/drenering, skal ikke fjernes. Det er heller ikke lov å plante trær og busker som kan være til skade for isolasjon/drenering.

Bruk av Jacuzzi, badebasseng og trampoliner er beboeres eget ansvar, med tanke på oppsett, bruk og sikring i forhold til ulykker, skader og drukning. Tømming av slikt utstyr skal foregå direkte ned i kummer.

## **5. PARABOLANTENNER**

Beboer må søke styret for oppsett av parabolantenner. Parabol skal monteres på mest gunstig måte for å unngå sjenanse. Det er ikke lov å sette denne direkte på yttervegg eller på tak. Alle kostnader dekkes av beboer.

## **6. BODBELYSNING**

Lyset på endeveggen av boden er en del av stikkveis-belysningen. Beboerne har selv ansvaret for at lyset på bodene til enhver tid virker.

Det er montert fotoceller på siden av bodene. Den som har fotocellen på sin side betaler for strømmen. Den som ikke har fotocellen betaler og skifter lyspæren.

## **7. DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt i borettslaget. Eier er pliktig til å følge gjeldende lover og regler for dyrevern. Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.

## **8. STIKKVEISTILLITSVALGTE**

Beboere velger selv stikkveistillitsvalgt i hver stikkvei. Funksjonen varer i et år av gangen. Stikkveistillitsvalgtes oppgaver er å bla. hjelpe til å organisere dugnadene i egen stikkvei.

Nyvalgte stikkveistillitsvalgte meldes til styret.

## **9. RO I BORETTSLAGET**

Det skal være ro i boligen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Det skal ikke foretas støyende arbeid i tiden mellom kl. 21.00 og kl. 07.00.

### **Helligdagsfred:**

Støyende arbeid på søndager og helligdager fra kl. 00 til kl. 24, samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 er forbudt.

«Styret kan forestå endringer i Trivselsreglene uten GF godkjenning fra 2016»

Sist endret: 20.05.2025



## Vedtekter

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.10.1971 og sist endret i ordinær generalforsamling den 26. mars 2026.

---

### Vedtekter for Landskronaveien Borettslag

Org nr. 848296392

Tilknyttet BORI BBL

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Formål

Landskronaveien Borettslag er et frittstående 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 Forretningsførsel og tilknytningsforhold m.m.

- (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 Boligbyggerlaget USBL, jf. brl. § 8-10
- (4) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget BORI BBL, jf. brl. § 1-3
- (5) Forretningsførers navn i punkt (3) kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte avtaler. Det samme gjelder for andre vedtekts punkt 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, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller

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

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

## **2-2 Sameie i andel**

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes 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. Styreleder har godkjennelse rett.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Lillestrøm kommune kan tegne og eie andeler i samsvar med § 13 i lov om borettslag. Lillestrøm kommune har videre forkjøpsrett på vegne av enkeltpersoner (fysiske personer) som kommunen utpeker, til hver tredje andel som overdras. Dersom kommunen ikke gjør denne forkjøpsretten gjeldene, har borettslagets styre omsorg for at Lillestrøm kommune, andelseierne i borettslaget og boligbyggelaget får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldene.

(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.

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

(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.

(6) En andel kan ikke gjøres om til flere leiligheter

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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.

(5) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseier plikter å på forhånd melde brukerens navn og bruksoverlatingens varighet til styret.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og **vedlikeholde** slikt som vinduer, dører/hoveddør, rør fra og med første hoved stoppekran i vegg 1. etasje.

Sikringsskap fra og med første hovedsikrings/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer, pipe og ildsted.

Dette gjelder også all uoriginal boligmasse som oppført av andelseier eller tidligere andelseiere, f.eks. terrasser, takoverbygg og boder m.m.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

(8) Det skal søkes styret om godkjenning av byggesaker. Som byggesak forstås tilbygg eller påbygging, herunder kuber, boder, oppsetting av terrasser, pipeløp og fasadeendringer. Dette gjelder også innvendig utskiftning av rør, elektroarbeid, membran på våtrom og bærende konstruksjoner.

Oppføring av påbygg, tilbygg, veranda og annet utvendig vedlikehold initiert av andelseier skal utføres av firma med godkjent ansvarsrett og være registrert i Brønnøysundregistrene.

Styret kan gi dispensasjon fra dette kravet dersom ansvarshavende firma har erfaring og i praksis vist nødvendig kompetanse innen sitt fagområde.

Byggesaksdokumenter skal sendes til styret for godkjenning før de sendes til Lillestrøm kommune. Andelseier (tiltakshaver) har ansvar overfor kommunen og borettslaget for at tiltak utføres i tråd med godkjent søknad fra kommunen og aktuelt regelverk, herunder løsninger angitt i «Skjettenhåndboken».

På grunn av frost skal ikke vannrør legges i yttervegg.

Borettslaget har inngått avtaler for en mulig oppfølging av byggeprosjekter.

Kostnad for byggekontroll belastes andelseier.

Borettslaget overtar ikke vedlikeholdsansvaret iht. avsnitt 5.2 i angjeldende vedtekter før dokumentasjon som bekrefter at byggearbeidet har blitt utført i henhold til ovennevnte tiltakshavers ansvar og en eventuell befarings har blitt gjennomført.

Ved oppussing hvor strøm, rør, membran og bæring berøres, skal dette utføres av autoriserte fagpersoner. Dette skal dokumenteres til styret. Endringer er søknadspliktige.

**Retningslinjer for bygging av bod:**

Avstand fra hovedhus til bod skal ikke være nærmere enn 1,5 m fra vegg.

Dette gjelder på begge sider av huset.

Maks høyde 1,8 m. Maks størrelse 4 kvm.

**Retningslinjer for bygging av platting:**

Plattinger skal ikke festes i huset. Ved bygging av platting, må den tilpasses terrenget og bygges i forskjellige høydenivåer.

Det er ikke lov å bygge tak over terrasse/platting. Det er kun tillatt med markiser.

Dersom beboer har hellelagt, laget platting, bygget terrasse og det skal utføres nødvendig vedlikehold, reparasjon i grunnen rundt hovedbygg, må beboer ta kostnaden med å fjerne nødvendige deler slik at arbeidet kan utføres.

Utvendig hoved stoppekran skal til enhver tid være tilgjengelig.

**Retningslinjer for bygging av gjerder:**

Gjerder mellom husene foran og bak skal være 3 m lange og 1.80 m høye. (borettslagets ansvar).

Gjerder utover dette skal ikke være høyere enn 1.10 m, med unntak av endeleilighetene (beboers ansvar).

Alt arbeid skal utføres i henhold til borettslaget og myndighetenes krav, samt Skjettenhåndboka.

Alle kostnader ved utbygging/påbygging dekkes av beboer/andelseier.

**(9) AIRCONDITION/VARMEPUMPE**

Beboer må søke styret for oppsett av aircondition/varmepumpe. Montering av utedel skal skje på bakkestativ ved husvegg, eller skal stå på stativ på gulvet på verandaen i 2. etg.

Valg av utstyr må ikke være til sjenanse for naboer, med hensyn til støy og vibrasjon.

Varmepumper skal tilfredsstille norsk norm for støy. Den skal monteres og demonteres av autorisert installatør. Alle kostnader dekkes av beboer.

## **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

a) Utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen. Dette forutsetter at beboer ikke har misligholdt sin vedlikeholdsplikt!

b) Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,

c) Utskifting av stoppekran. Gi tilskudd til bytte av varmtvannsbereder og sluk.

(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 følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

(6) Borettslagets forsikring gjelder bygningsmassen og som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningene. Skaden må være plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandelen dekkes av andelseier, dersom skaden skyldes feil eller mangler som er gjort av andelseier eller tidligere andelseiere.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

## **5-3 Garasjer**

(1) Garasjene er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke skilles ut.

(2) Garasjene skal benyttes til parkering av bil/motorsykkkel.

(3) Vedlikeholdsplikten er gjeldende på lik linje med det generelle innvendige og utvendige vedlikehold som gjelder for leilighetene.

Andelseieren plikter å gi borettslaget ved styret tilgang for å kontrollere tilstand og utføre nødvendig vedlikehold, herunder årlig HMS kontroll. Styret har i den forbindelse etter skriftlig forhåndsvarsel rett til å benytte master port åpner eller annen hensiktsmessig måte å ta seg inn i garasjen.

(4) Tekniske endringer i garasjene etter beboers overtagelse er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Herunder nevnes spesielt det elektriske anlegget.

(5) Garasjene kan ikke leies ut eller byttes med andre beboere uten at det søkes særskilt gjennom styret. Garasjer kan kun leies ut til beboere tilhørende Landskronaveien Borettslag

(6) Det er kun tillatt å lade EL-biler/Hybridbiler i garasje med ladestasjon bestilt og montert via borettslaget.

(7) Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykket fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

## **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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **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 pantessikkerhet**

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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
- 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 314 - Nabolaget Landskronaveien - vurdert av 46 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Landskronaveien Linje 375, 380, 381, 385	7 min 0.5 km
Olavsgaard Totalt 18 ulike linjer	12 min 1 km
Strømmen stasjon Linje L1	6 min 2.9 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	10 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 20.2 km

## Skoler

Gjellerås skole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	20 min 1.6 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	22 min 2 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	5 min 2.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	9 min 4.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 5.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

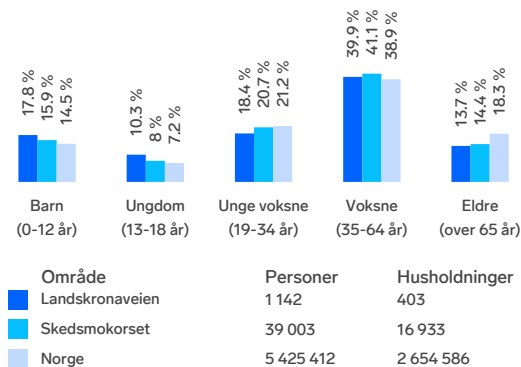
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Linbråten barnehage (1-5 år) 135 barn	2 min 0.2 km
Melby barnehage (1-5 år) 65 barn	3 min 0.3 km
Uglebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km

## Dagligvare

Meny Skjetten PostNord	11 min 0.9 km
Coop Extra Skjettentoppen	22 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

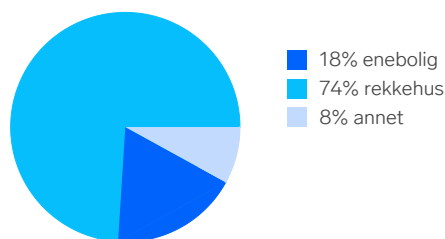
 Melby skole - balløkke 1 min   
Ballspill 0.1 km

 Bråten skole - gymnastikksal 3 min   
Aktivitetshall 0.3 km

 Just Padel Hellerudsletta 7 min 

 Fresh Fitness Strømmen 9 min 

## Boligmasse



«Hyggelig boligområde.»

Sitat fra en lokalkjent

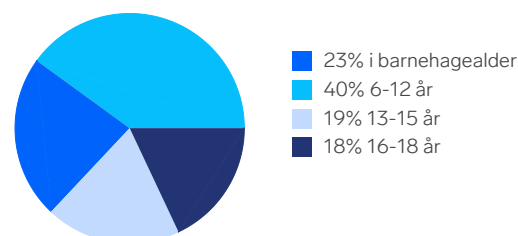


## Varer/Tjenester

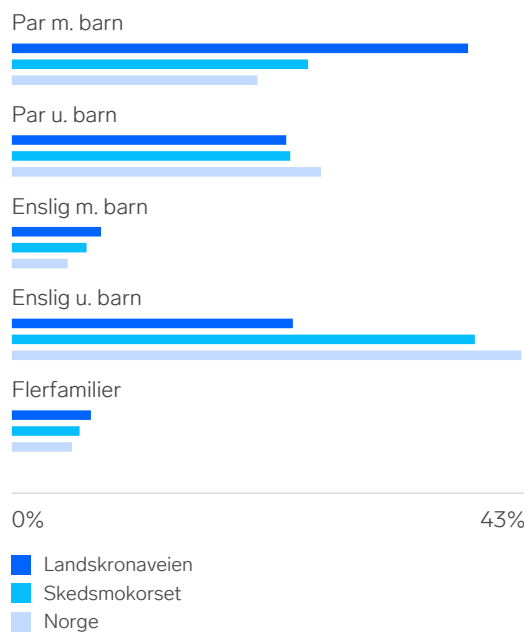
 Skjetten Nærserver 11 min 

 Boots apotek Skjetten 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

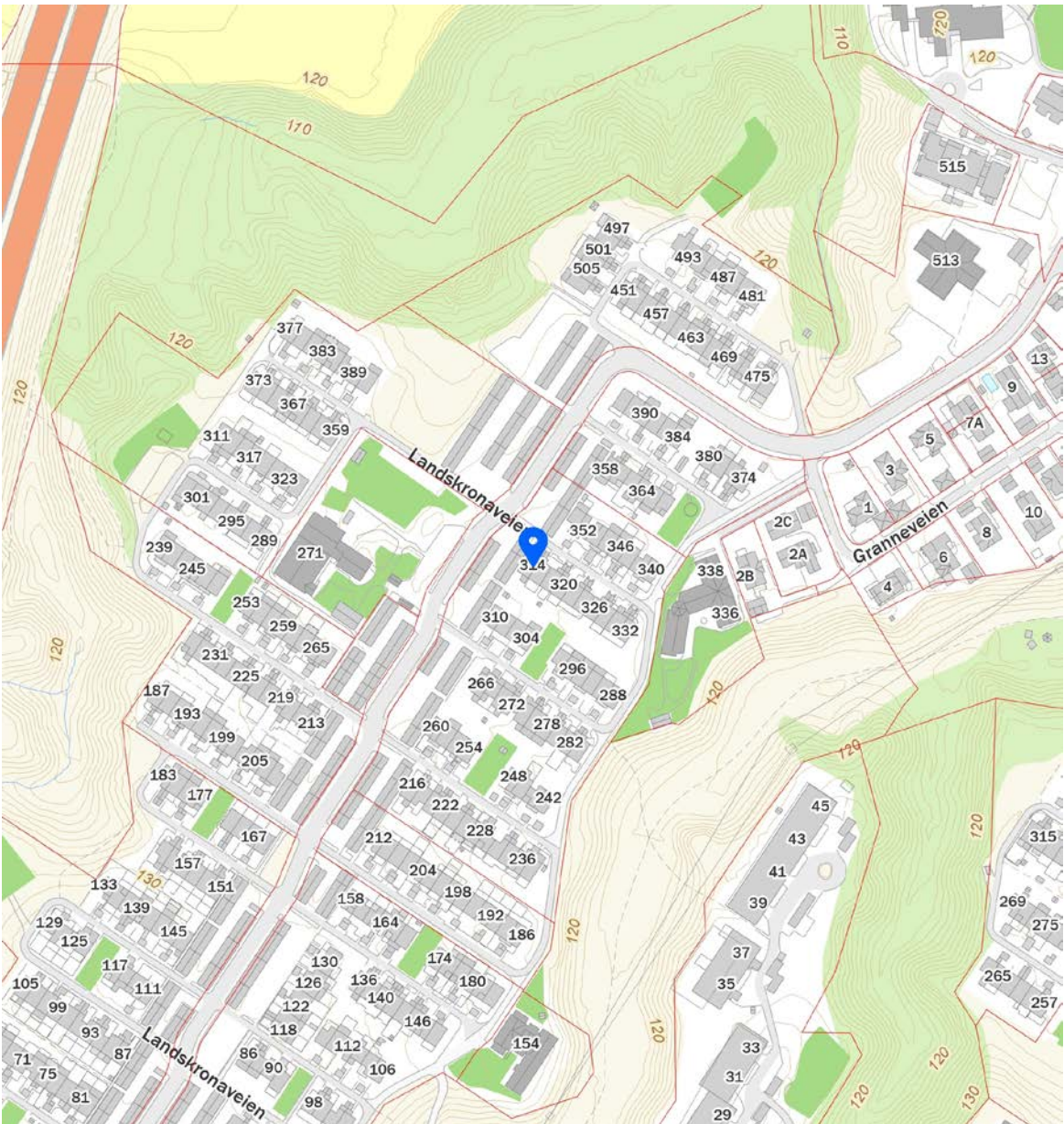


## Sivilstand

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

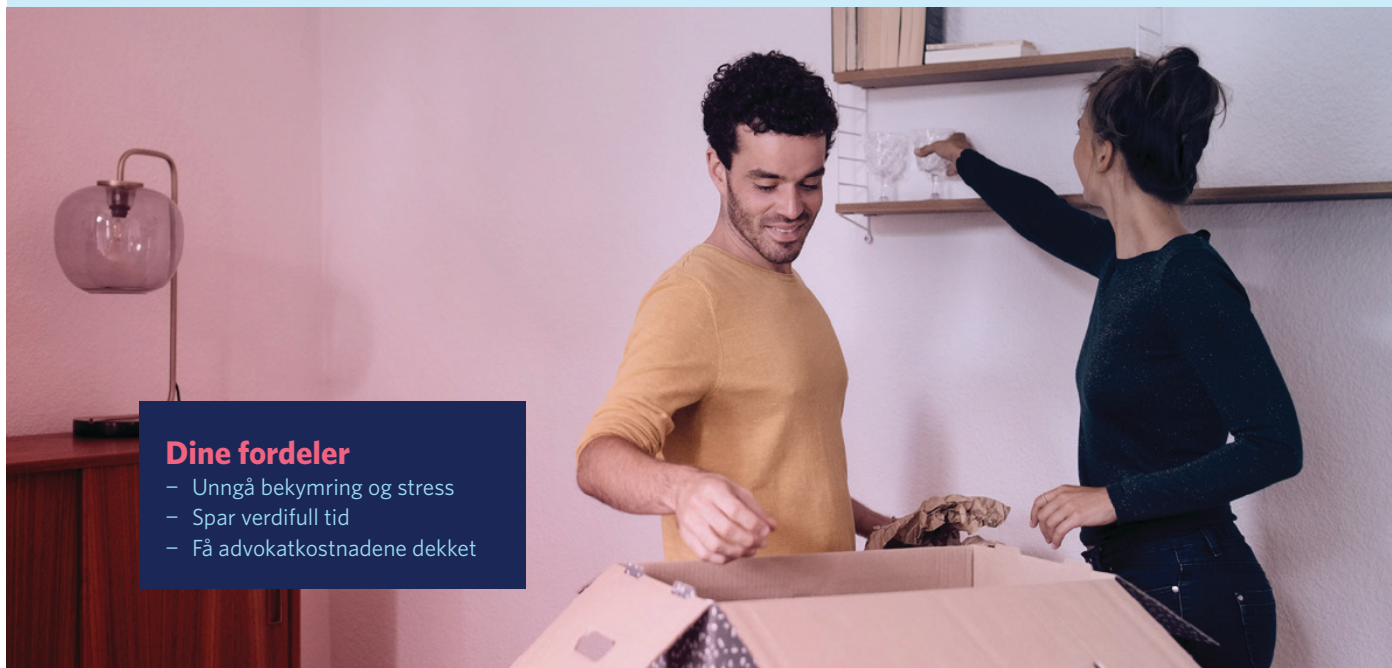


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# 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](https://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 TEPER** 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-antennar 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](mailto: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 BINDENDE 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