

Karisveien 229



Velkommen til  
din nye bolig



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 150 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

126/152 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Rekkehus

TOMTEAREAL

38875.8 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

5 306 914,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 089,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

4

FELLESGJELD

Kr 155 824,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

47 448,-

BYGGEÅR

1980

# Din megler



## Torje Slettli

Daglig leder | Eiendomsmegler | Siviløkonom | Partner

Torje@emera.no

+47 908 08 980

Med utdanning som både eiendomsmegler og siviløkonom har Torje Slettli en solid faglig plattform og bred erfaring fra hele eiendomsmarkedet. Siden 2016 har han arbeidet med salg av bruktbolig, prosjekteiendom, næringseiendom og landbruk, og hjulpet mange kunder trygt gjennom den viktige salgsprosessen.

Torje har hatt lederansvar i flere år og er i dag daglig leder i Emera Lillestrøm. Han kjenner eiendomsmarkedet på Romerike svært godt - og har opparbeidet seg god lokalkunnskap og forståelse for hva som driver markedet her.

Kunder beskriver Torje som ryddig, engasjert og tillitsvekkende. Han legger stor vekt på grundighet, kvalitet og god oppfølging gjennom hele salgsprosessen, og arbeider målrettet for å skape resultater som både selgere og kjøpere er fornøyde med.



# Familievennlig rekkehus over to plan i etablert boligområde! 4 soverom, fine uteplasser og garasje.

Emera Eiendomsmegling ved Torje Slettlı ønsker velkommen til Karisveien 229. Her bor man godt i et trygt og barnevennlig boligområde på Skjetten.

Rekkehuset har en god intern beliggenhet og grenser mot grøntområde. Boligen går over to plan og inneholder bl.a. romslig entré, 4 soverom av god størrelse, åpen kjøkkenløsning mot stue, et pent badrom og et separat vaskerom med toalett. Fra stuen har man utgang til veranda samt at man har to fine uteplasser på hver side av boligens 1.etasje. Boligen har godt med lagringsplass med walk-in closet, innvendig bod og to utvendige boder. Med andel følger det en garasjeplass. Borettslaget er veldrevent og de har et eget grendehus som kan leies av beboerne.

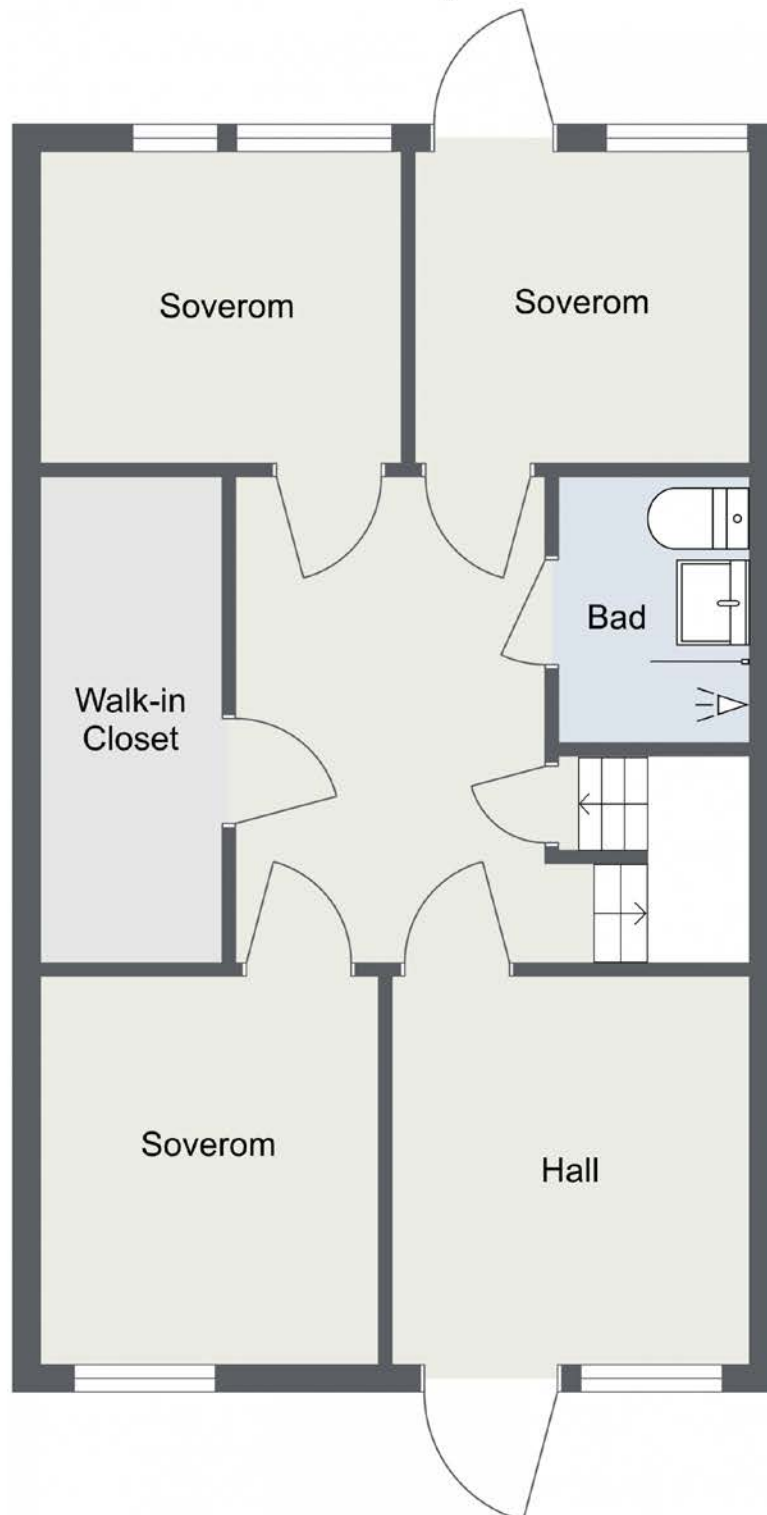
Fra eiendommen er det kort vei til alt man trenger i hverdagen.

Velkommen til visning!

# PLANTEGNING 1.ETASJE



Karisveien 229, 2013 SKJETTEN  
1. Etasje









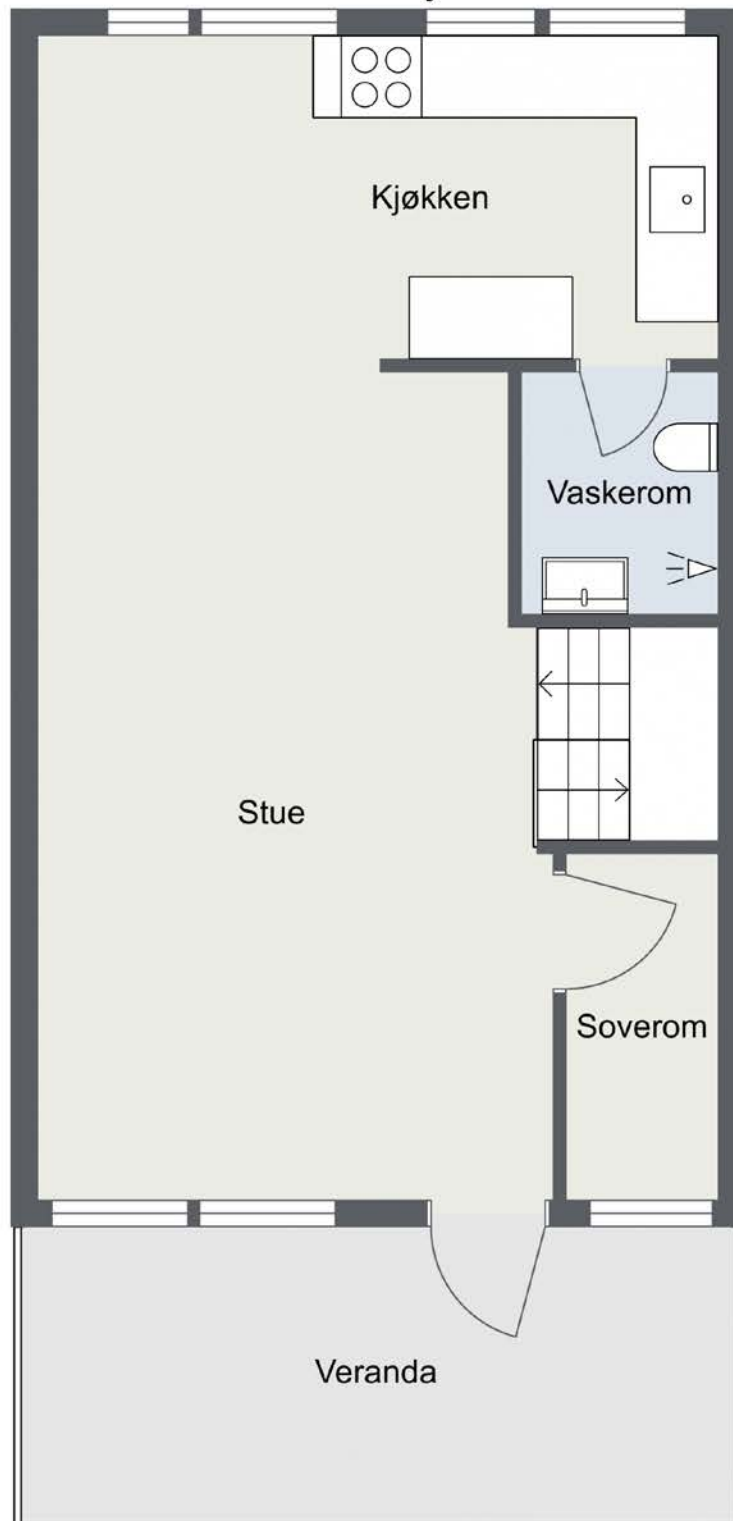


# PLANTEGNING 2.ETASJE



# Karisveien 229, 2013 SKJETTEN

## 2. Etasje















KARISVEIEN 229

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 5 150 000

## Omkostning kjøper

5 150 000 (Prisantydning)

155 824 (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 305 824 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
1 090 (Omkostninger totalt)

-----  
5 306 914 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

-----  
Ved benyttelse av forkjøpsrett vil det tilkomme et gebyr på kr. 8 406,00,- som blir fakturert av Bori Bbl.

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 306 914

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 089,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Feieravgift, fellesutgifter, avdrag, renter, tilbygg forsikring, vedlikeholdsavsetning

## Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de månedlige

fellesutgiftene.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 155 824 pr. 30.04.2026

Fra forretningsfører: Borettslaget har lagt opp el-nett slik at alle andelseiere har mulighet for å kunne koble opp ladebokser i garasjen for lading av el-bil. Ladeboksen og strømforbruk må bekostes av andelseier selv. Det betales et akontobeløp på 100,- i måneden og avregnes mot faktisk forbruk. Avregningen foretas to ganger i året.

Lånebetingelser fellesgjeld: HANDELSBANKEN 4,85%

Terminer: 12

Tot restgjeld: 8 337 355

Løpetid: 08.07.21 - 30.12.33

Type: Serielån, Info pr 30.04.26

HANDELSBANKEN 4,85%

Terminer: 12

Tot restgjeld: 28 215 153

Løpetid: 10.08.22 - 30.08.52

Type: Annuitetslån, Info pr 30.04.26

## Sikringsordning

Selskapet er tilknyttet en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av sikringsordningen:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende

årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

## Andre kostnader:

Andre utgifter: Utover felleskostnader vil det påløpe kostnader til innboforsikring, strøm, evt. oppgradert tv/internett, normalt vedlikehold.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 47 448 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 412 871 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 651 484 (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

Boligen ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Området er kjent for sine rolige omgivelser, gode oppvekstvilkår og nærhet til et bredt utvalg av service- og fritidstilbud. Her bor man i et etablert nabolag med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og daglige servicetjenester.

For aktive familier byr nærområdet på gode rekreasjons- og aktivitetstilbud. I kort avstand finner man blant annet idrettsanlegg, kunstgressbaner, idrettshall, svømmehall, treningsentre og flere lekeplasser. Området har også et rikt tilbud av organiserte fritidsaktiviteter for både barn og voksne.

Natur- og friluftsentusiaster vil sette pris på nærheten til flotte tur- og rekreasjonsområder. Bråteskogen byr på fine turstier, preparerte lysløyper og gode muligheter for mosjon året rundt. Langs Nitelva finnes hyggelige gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser, mens Nebbursvollen Friluftsbad er et populært utfartssted på varme sommerdager med bassenganlegg, grøntområder og serveringstilbud.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på nærliggende dagligvarebutikker, og Skjetten Nærssenter tilbyr et variert utvalg av servicetjenester. For et større handels- og servicetilbud ligger Strømmen Storsenter, et av landets største kjøpesentre, kun en kort kjøretur unna. Det er også enkel adkomst til både Lillestrøm sentrum og Lørenskog, som byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og øvrige servicetjenester.

Området kombinerer det beste av et rolig og familievennlig bomiljø med nærhet til bymessige fasiliteter, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bo for både barnefamilier, førstegangskjøpere og pendlere.

## Offentlig kommunikasjon

Boligen har gode kollektivforbindelser med enkel tilgang til både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Stav, som ligger ca. 200 meter fra eiendommen. Herfra går blant annet busslinje 375 og 380, som gir gode forbindelser til nærliggende områder.

For pendlere ligger Sagdalen stasjon ca. 1,3 km unna, mens Lillestrøm stasjon ligger ca. 4 km fra boligen. Fra Lillestrøm er det hyppige togavganger til Oslo og øvrige deler av Østlandsområdet.

Med bil tar det ca. 24 minutter til Oslo sentrum (Oslo S), noe som gjør boligen attraktiv også for dem som pendler til hovedstaden.

## Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Eiendommen har et godt utvalg av barnehager og skoler i nærområdet, noe som gjør beliggenheten attraktiv for barnefamilier.

For de minste finner du flere barnehager innen kort avstand, blant annet Løvehjerte FUS barnehage (1–5 år) ca. 1,2 km unna, Uglebakken barnehage (1–5 år) ca. 1,3 km unna og Linbråten barnehage (1–5 år) ca. 1,6 km fra boligen.

Barneskoleelever sogner til Gjellerås skole (1.–7. trinn), som ligger kun ca. 600 meter unna. Skjetten skole (1.–7. trinn) ligger også i nærområdet, ca. 1 km fra eiendommen. For ungdomsskoleelever ligger Stav skole (8.–10. trinn) ca. 600 meter unna, mens Strømmen videregående skole ligger ca. 1,5 km fra boligen.

## Parkering

Det følger én garasje plass med ladeboks.

## 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: 38875.8 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Rekkehus

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 30.08.1974

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg/påbygg av rekkehus, datert 25.01.1980.

Det foreligger ferdigattest for terrasse, datert 04.09.1987.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen datert 01.07.71.

- I 2.etasje er det revet vegg mellom kjøkken+spisekrok og stue.

- Det er etablert et soverom i stuedel. Endringen er gjort i primærrom og det kreves ingen bruksendring.

- Walk-in closet i 1.etasje fremgår ikke av tegningene, men arealet var tidligere registrert som soverom. Da det ble tilbygget ble veggen til soverommet fjernet og det ble fjernet vindu. Rommet er dermed ikke lenger et rom til varig opphold og blir benyttet som et walk-in closet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 30.08.1974.

## Innhold

1.etasje: Hall, gang m/trapp, 3 soverom, bad, walk-in closet, bod under trapp

2.etasje: Stue/kjøkken, soverom, vaskerom

Annet:

Boligen har to utvendige boder

## Areal

BRA - i: 126 m<sup>2</sup>

BRA - e: 26 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 152 m<sup>2</sup>

TBA: 42 m<sup>2</sup>

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.

## Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Hall, bod under trapp, gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, walk-in closet

2. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, soverom, vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m<sup>2</sup>

2. etasje

18 m<sup>2</sup>

## Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m<sup>2</sup> Bod, bod 2

## Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m<sup>2</sup>

# Standard

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Ramstad Takst

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar Ja

Beskrivelse Drypp fra sluk vaskerom, ble åpnet og utbedret desember 2024.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Pusset opp i 2012.

Arbeid utført av Rørleggermester Knut Jacobsen

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar Ja

Beskrivelse Ja, fornyet

Er arbeidet byggemeldt?

Svar Ja

Beskrivelse Til borettslaget

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Åpne tak på badet, tette sluk fra vaskerom, bytte dusj batteri. Des. 2024.

Arbeid utført av Lillestrøm Rørleggerbedrift AS

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

Svar Ja

Beskrivelse Sølvkre på badet

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 faglært

Beskrivelse Nytt sikringssskap og kurser, oktober 2013.

Samme firma gjorde det elektriske på nytt bad i 2012.

Arbeid utført av Smart Elektro

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

Svar Ja

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

Svar Ja

Beskrivelse EI-kontroller i regi av borettslaget

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar Ja

Beskrivelse Har fått installert egen ladeboks i garasje i samarbeid med borettslaget.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Terrasse bygd av ufaglært.

## Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av  
rekkehus og annen lav bebyggelse.

### 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 med flatt tak tekket med papp. Yttervegger i  
bindingsverk.

Utvendig kledd med liggende bordkledning. Gulv mot  
grunn er av  
betongdekke i 1. etasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2.  
etasje.

Fundamentert med ringmur/betongplate.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg.

Veggene har malte panelplater og malte flater og murt  
forblending. Innvendige tak har malte flater. Flislagt bad i  
1.etasje. Vaskerom i 2.etasje med fliser på gulv og malte  
veggplater.

Gulv mot grunn er av betongdekke i 1. etasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis slitasje på parkettgulv

Det mangler enkelte lister ved innerdører.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på  
pipe.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på  
enkelte dører.

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger på  
ikke merket.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på  
varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av

varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Svertesopp er registrert

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- 1

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Lokal utbedring må utføres.

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

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

En må forvente oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Utvendig > Taktekking

Flatt tak tekkes med folie/papp fra ukjent år.

Taktekkingen er ikke synlig fra bakkeplan og er ikke vurdert.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller

ikke utført med radonsperre.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Karisveien 229, 2013 SKJETTEN

Gnr. 71, bnr. 43, ideell andel 1/1  
i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 222 i Karisveien  
Borettslag med orgnr. 948264749

### Selger

Helene Joten Tangen

### Borettslag

Karisveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 948264749

Andelsnummer: 222

Karisveien Borettslag består av 232 boliger fordelt på 20 bygninger og er tilknyttet BORI Boligbyggelag.  
Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget kan by på:

Felles grøntområder og lekeplasser.

Egne parkeringsplasser.

Eget garasjeanlegg.

Grendehus som kan leies og brukes av beboerne.

Et aktivt styre samt egne grendehus- og garasjeutvalg.

Et sentralt prosjekt er installasjon av vannmålere i alle boenheter, som planlegges gjennomført i 2026. Styret har allerede gjennomført forprosjektering og engasjert prosjektleder.

Forretningsfører: Bori Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polisenummer fellesforsikring: SP2451194.1.3

Husdyr: Dyrehold er tillatt.

1. Dyrehold er tillatt i borettslaget.
2. Hunder og katter skal være merket.
3. Dyreeiere plikter å ta opp ekskrementene etter dyrene sine.
4. Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Forkjøpsrett: Borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut etter at selger har akseptert bud på andelen. Fristen for avklaring er på ca. 20 dager. Konferer med megler for mer informasjon.

1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/ sameie)

2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Dersom ervervet er i strid med krav om at kun fysiske personer kan være andelseiere, eller at ingen kan eie mer enn en andel skal styret nekte å godkjenne. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier, ligger hos kjøper.

Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Dersom kjøper ikke blir godkjent gjøres oppmerksom på at kjøper er forpliktet til å gjennomføre avtalen med selger, herunder foreta fullt oppgjør, og deretter videreselge boligen til noen som kan godkjennes.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Karisveien Borettslag hadde for regnskapsåret 2025 driftsinntekter på 16.839.059 kr, driftskostnader på 11.906.917 kr og et årsresultat på 3.328.174 kr, (finansposter på 1.603.968).

Differansene kommer i stor grad av at Lillestrøm kommune tilbakebetale borettslaget for mye utbetalt eiendomsskatt for tidsrommet 2021 til 2024, inkludert at de kommunale avgiftene var redusert i forhold til hva som var forventet gjennom budsjettarbeidet. Styret har i tillegg inngått avtale med nytt forsikringselskap for borettslagets bygningsforsikringer, som også er en av årsakene til differansene.

Budsjett for 2026 er driftsinntekter på 17.527.847 kr, driftskostnader på 24.170.842 kr og et budsjettert årsresultat på -8.406.994 kr.

## Vedtekter/husordensregler

Husordensregler og vedtektene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Energiklasse

D

### 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

Peisovn og varmepumpe i stue.

Elektriske panelovner.

Gulvvarme bad i 1.etasje.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Grenser mot friområder og offentlig bebyggelse.

Gjeldende reguleringsplaner:

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Skjettenområdet.

Id: 114/69

## Tinglyste heftelser

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

3205/71/43:

10.03.1970 - Dokumentnr: 1234 - Rettigheter iflg. skjøte lfl.skjøte på bnr.4 er det best. om ledn.for vann-kloakk,el-ledninger m.v. Fl.best.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1972 - Dokumentnr: 5428 - Erklæring/avtale Bestemmelse om avståelse av vegggrunn

31.01.1977 - Dokumentnr: 610 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om avståelse av veggrunn

12.05.1977 - Dokumentnr: 3111 - Forkjøpsrett  
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT  
MED FLERE BESTEMMELSER  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1972 - Dokumentnr: 5427 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3205 Gnr:71 Bnr:4

08.04.1997 - Dokumentnr: 4480 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 1571555 - Omnummerering ved  
kommuneendring  
Tidligere: Knr:0231 Gnr:71 Bnr:43

01.01.2024 - Dokumentnr: 153599 - Omnummerering ved  
kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:71 Bnr:43

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2 ganger  
Folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for  
borettslagets krav mot andelseierne, som f.eks. krav på  
betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget  
har prioritet foran andre heftelser som er tinglyst på  
andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.  
Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.  
Eiendommen har tilknytning til offentlig 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 eiendomsmeidler før bud inngis. Kontakt  
eiendomsmeidler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Kontrakts- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og  
selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. 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 salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

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

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er

blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 51 500,00  
Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 3 200,00  
Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 23 900,00  
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00  
Rabatt provisjon kr -5 000,00  
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,00  
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

**Utlegg:**

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 770,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 121 170,00 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

Torje Sletkli

Daglig leder | Eiendomsmegler | Siviløkonom | Partner

Torje@emera.no

Tlf: 908 08 980

## Ansvarlig megler

Torje Sletkli

Daglig leder | Eiendomsmegler | Siviløkonom | Partner

Torje@emera.no

Tlf: 908 08 980

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

05.06.2026

## 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

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

KARISVEIEN 229

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260159	
Selger 1 navn	
Helene Joten Tangen	
Gateadresse	
Karisveien 229	
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	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	0
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/avtalenr.	

Document reference: 04260159

## 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

Beskrivelse

Drypp fra sluk vaskerom, ble åpnet og utbedret desember 2024.

Initialer selger: HJT

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Pusset opp i 2012.
Arbeid utført av	Rørleggermester Knut Jacobsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Beskrivelse	Ja, fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Beskrivelse	Til borettslaget

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

<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
---	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Åpne tak på badet, tette sluk fra vaskerom, bytte dusjbatteri. Des. 2024.
Arbeid utført av	Lillestrøm Rørleggerbedrift AS

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

<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
---	--

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

<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
---	--

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

<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
---	--

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

<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
---	--

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

<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
---	--

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

<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Beskrivelse	Sølvkre på badet

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 faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap og kurser, oktober 2013. Samme firma gjorde det elektriske på nytt bad i 2012.
Arbeid utført av	Smart Elektro

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

<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
---	--

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

<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Beskrivelse	Ei-kontroller i regi av borettslaget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Beskrivelse	Har fått installert egen ladeboks i garasje i samarbeid med borettslaget.

- 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   
 Beskrivelse
- 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Tangen	699072b331becb732989a 9b7b4d8ec42a94e8129	03.06.2026 06:39:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260159

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

# Tilstandsrapport

📍 Karisveien 229, 2013 SKJETTEN

📖 LILLESTRØM kommune

# gnr. 71, bnr. 43

# Andelsnummer 222

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 14283-2109

Eiendomsverdi ref nr: QZ9525

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad



RAMSTAD TAKST



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Olav Ramstad

Uavhengig Takstingeniør

olav@ramstadtakst.no

950 40 937



RAMSTAD TAKST

# 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 fuktøk.

## 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## 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 også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Sikringsskap med automatsikringer.

## Rekkehus - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus med flatt tak tekket med papp. Yttervegger i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Gulv mot grunn er av betongdekke i 1. etasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje. Fundamentert med ringmur/betongplate.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte panelplater og malte flater og murt forblending. Innvendige tak har malte flater. Gulv mot grunn er av betongdekke i 1. etasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i bod under trapp.

Vaskerom i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Vaskerom: Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Veggene har malte plater. Taket er malt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

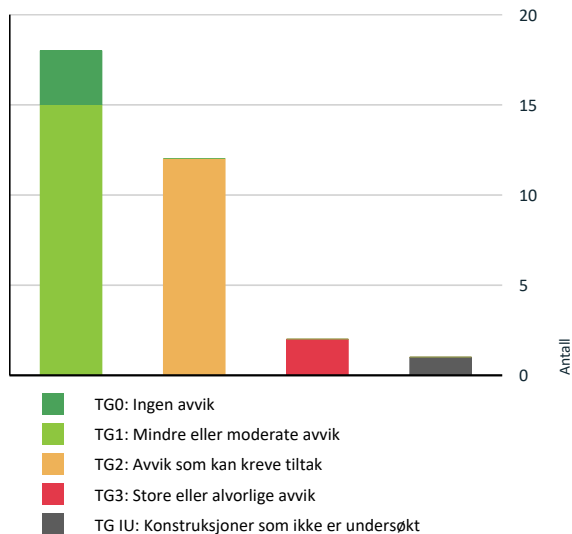
## Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

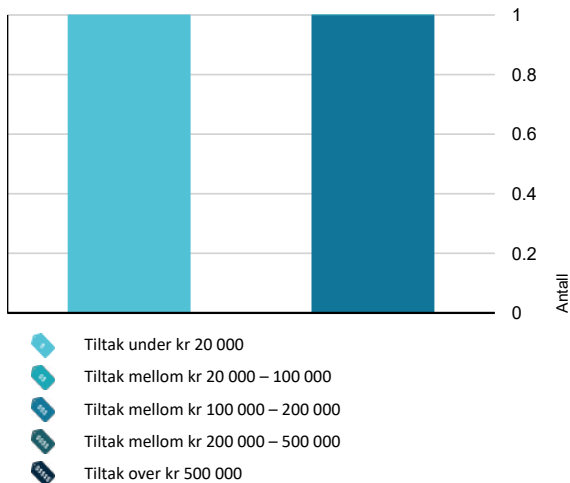
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Tilbygg / modernisering

1978 Tilbygg

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Flatt tak tekket med folie/papp fra ukjent år.

Taktekkingen er ikke synlig fra bakkeplan og er ikke vurdert.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Materialtype av plastbelagt stål.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malte balkongdører i tre.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Dører - 2

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon på 18 m<sup>2</sup> med utgang fra stue i 2. etasje.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

#### Beskrivelse

Markterrasse i trekonstruksjon på 24 m<sup>2</sup> ved inngangsparti i 1. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## INNVEDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte panelplater og malte flater og murt forblending. Innvendige tak har malte flater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er påvist stedvis slitasje på parkettgulv

Det mangler enkelte lister ved innerdører.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Lokal utbedring må påregnes.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv mot grunn er av betongdekke i 1. etasje.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Svertesopp er registrert

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjzone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### 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.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i bod under trapp.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vaskerom: Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Veggene har malte plater. Taket er malt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Ifølge eier er vaskerom oppgradert med fliser på gulv, røropplegg og malte plater på vegger i 2012.

Eldre vinylbelegg som tettesjikt på gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

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

#### Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking er foretatt ved/i stue.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Med tanke på alder og materialvalg på innvendig synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Med tanke på alder og materialvalg på innvendig synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### 1 TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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.  
1980
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja

# Tilstandsrapport

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 fremlagt samsvarserklæring fra 2013.**

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.**

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

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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?

Ja

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?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TG 2 Fuksikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamentert med ringmur/betongplate.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Deler av terrenget er dekket av terrasse og terrenget under er derfor ikke kontrollert.

Ellers ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Bod med flatt tak teknet med papp. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.

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



## Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje i felles garasjerekke med flatt tak tekket med papp. Vippeport i tre. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning. Asfaltert dekke.

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

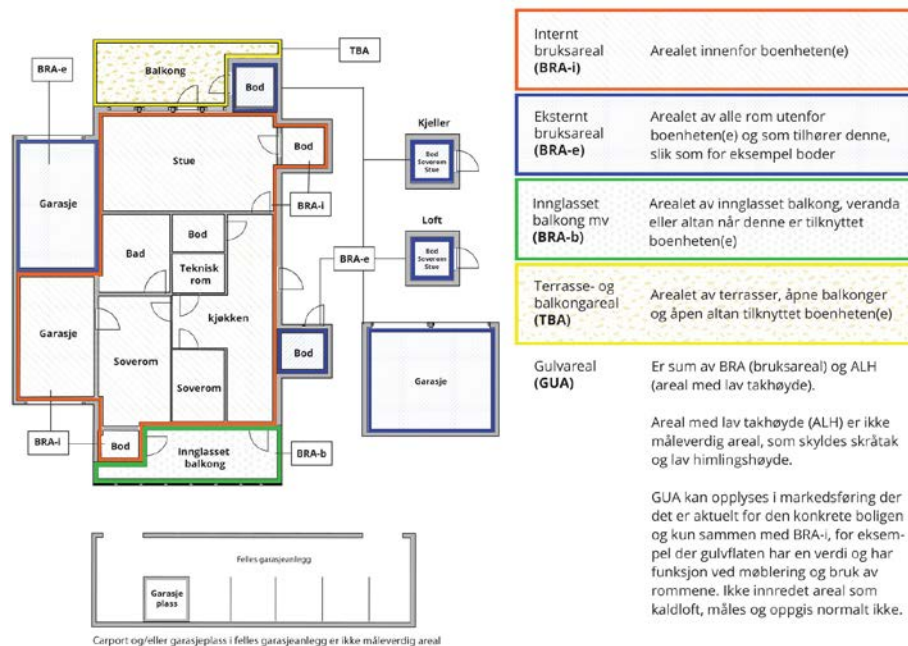
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63			63	24
2. Etasje	63			63	18
<b>SUM</b>	<b>126</b>				<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>126</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, bod under trapp, gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, walk-in closet		
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## 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)		
1. Etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2	

## 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)		
1. Etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			

SUM BRA 14

### Romfordeling

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Helene Joten Tangen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	43		0	38875.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Karisveien 229

#### Hjemmelshaver

Karisveien Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KARISVEIEN BORETTSLAG	948264749			Tangen Helene Joten

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

222

### Eiendomsopplysninger

#### Skjeggkre i boligen

Ifølge eier: " Sølvkre på badet."

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

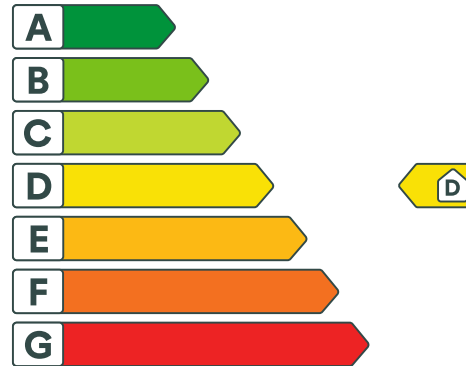
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QZ9525>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



Adresse <b>Karisveien 229, 2013 SKJETTEN</b>	
Dato for energimerking <b>20.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-298695</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningnummer <b>19347206</b>
Gårdsnummer <b>71</b>	Bruksnummer <b>43</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>1972</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>126,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>126,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**190,57 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**209,68 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**26 419 kWh**



## Karisveien 229, 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>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Karisveien 229, 2013 SKJETTEN



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

##### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 3: 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 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

##### Tiltak 5: Montering tetningslister

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### **Tiltak 9: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 15: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

#### **Tiltak 22: 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 23: 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 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### **Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Karisveien 229 - Nabolaget Norby/Karisveien/Glostrupveien - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Stav Linje 375, 380	3 min 0.2 km
Sagdalen stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Olavsgaard Totalt 18 ulike linjer	5 min 2.1 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	9 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21.3 km

## Skoler

Gjellerås skole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	12 min 1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	19 min 1.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	18 min 1.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min 4.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

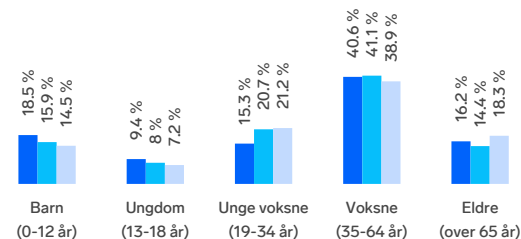
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Norby/Karisveien/Glostrup...	1 611	646
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min 1.2 km
Uglebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1.3 km
Linbråten barnehage (1-5 år) 135 barn	18 min 1.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Skjettentoppen	5 min
Meny Skjetten PostNord	8 min 0.7 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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 85/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 84/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 83/100

## Sport

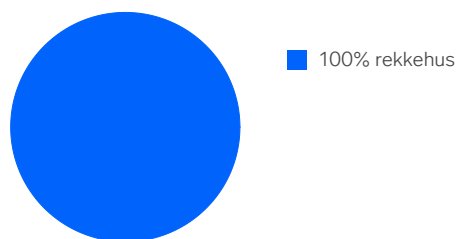
 Karisveien ballplass 4 min   
Ballspill 0.3 km

 Riihimæki 7 min   
Ballspill 0.6 km

 Just Padel Hellerudsletta 8 min 

 Fresh Fitness Strømmen 9 min 


## Boligmasse



«Barnevennlig»  
Sitat fra en lokalkjent

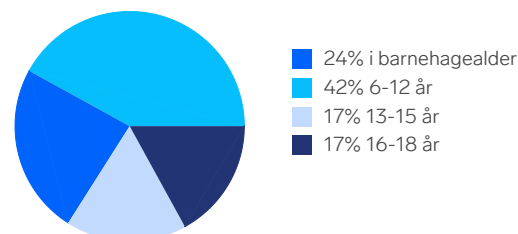


## Varer/Tjenester

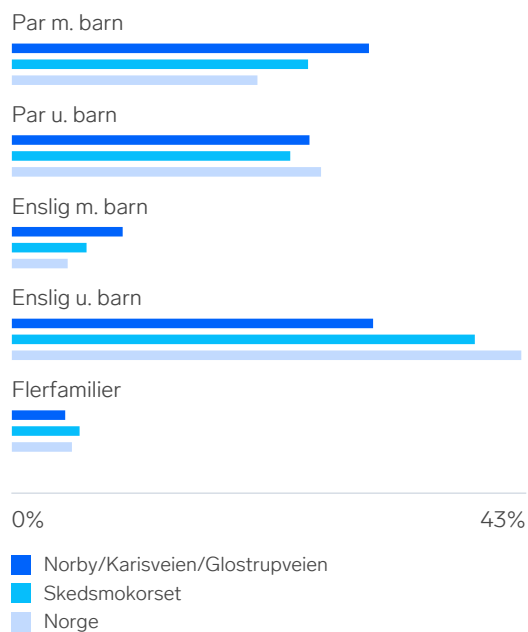
 Skjetten Nærserver 8 min 

 Apotek 1 Skjettentoppen 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

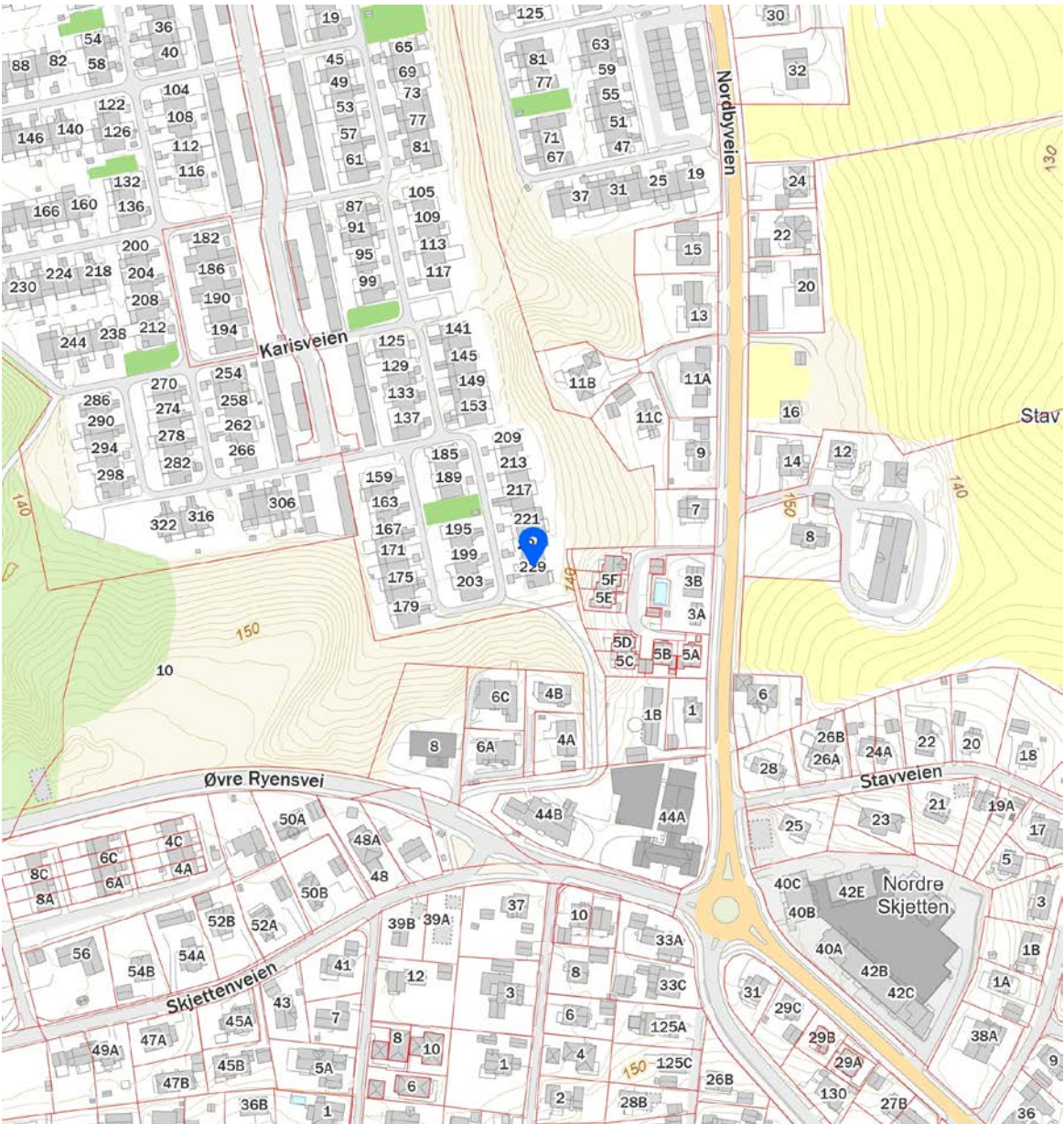


## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr: 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 21.05.26  
Vår ref.: 267 / 222  
Meglere ref.: 04260159

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	222	<b>Bolignr</b>	
<b>Boligselskap</b>	267 Karisveien Borettslag	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	Karisveien 229, 2013 SKJETTEN	<b>Oppr.ant.rom</b>	5
<b>Eier(e)</b>	Helene Joten Tangen	<b>Bygningstype</b>	Rekkehus

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 21.05.26: kr 6 089,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Feieravgift	8	8	8	8	8	8
Fellesutgifter	4 440	4 440	4 440	4 440	4 440	4 440
Garasje	64	64	64	64	64	64
Stipulerte avdrag	577	577	577	577	577	577
Stipulerte rentekostnader	627	627	627	627	627	627
Strøm ladeboks	200	200	200	200	200	200
Tilbygg forsikring	23	23	23	23	23	23
Vedlikeholdsavsetning	150	150	150	150	150	150
<b>Total</b>	<b>6 089</b>	<b>6 089</b>	<b>6 089</b>	<b>6 089</b>	<b>6 089</b>	<b>6 089</b>

## Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 4,85%	12	8 337 355	35 542	08.07.21 -
Serialån, Info pr 30.04.26				30.12.33
HANDELSBANKEN 4,85%	12	28 215 153	120 282	10.08.22 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26				30.08.52
<b>Total</b>		<b>36 552 508</b>	<b>155 824</b>	

## Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 4,85%	12	8 337 355	08.07.21 -
Serialån, Info pr 30.04.26			30.12.33
HANDELSBANKEN - 4,85%	12	28 215 153	10.08.22 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26			30.08.52

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	267 Karisveien Borettslag (orgnr. 948264749)
<b>Antall enheter</b>	232
<b>Styrets e-post</b>	styret@karisveien.no
<b>Styreleder</b>	Hans Finstad (90500335)
<b>Forsikring</b>	If Skadeforsikring (Polise SP2451194.1.3)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	71/43
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
<b>Styregodkjenning</b>	Ja

## Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 157 292,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 1 669,00
<b>Formue</b>	kr 47 448,00	<b>Utgifter</b>	kr 8 471,00

## Merknader

Ved byggesaker skal skjettelhåndboka følges.

Borettslaget har lagt opp el-nett slik at alle andelseiere har mulighet for å kunne koble opp ladebokser i garasjen for lading av el-bil. Ladeboksen og strømforbruk må bekostes av andelseier selv. Det betales et akontobeløp på 100,- i måneden og avregnes mot faktisk forbruk. Avregningen foretas to ganger i året.

## **Årsoppgjør 2025**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2025

Karisveien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	16 057 719	16 076 721	16 067 249	16 477 847
Annen driftsinntekt	2	781 340	2 356 713	700 000	1 050 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>16 839 059</b>	<b>18 433 434</b>	<b>16 767 249</b>	<b>17 527 847</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	665 089	665 289	665 288	694 184
Konsulenttjenester	4	408 102	685 905	316 899	732 799
Kontingenter	5	94 668	94 668	95 500	95 016
Rep og vedlikehold	6	1 108 178	986 760	1 169 997	10 670 000
Forsikringer		1 724 864	1 743 030	1 918 000	1 663 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	5 238 781	5 467 474	6 635 000	7 362 301
Energi og fyring	8	17 530	17 122	20 000	20 000
Driftskostnader	9	626 704	747 772	595 000	630 999
Kostnader til fellessameier		1 309 872	1 306 705	1 293 864	1 293 864
Andre driftskostnader	10	713 129	565 012	742 599	1 008 679
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11 906 917</b>	<b>12 279 737</b>	<b>13 452 147</b>	<b>24 170 842</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>4 932 141</b>	<b>6 153 697</b>	<b>3 315 102</b>	<b>-6 642 995</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		393 671	108 343	300 000	0
Finanskostnad		1 997 638	2 242 091	2 164 292	1 763 999
<b>Sum finansposter</b>		<b>-1 603 968</b>	<b>-2 133 748</b>	<b>-1 864 292</b>	<b>-1 763 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 328 174</b>	<b>4 019 948</b>	<b>1 450 810</b>	<b>-8 406 994</b>
Overført udekket tap	13	3 328 174	4 019 948	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>3 328 174</b>	<b>4 019 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Husordensregler

**HUSHOLDSREGLER I KARISVEIEN BRL** vedtatt på generalforsamlingen 1. april 2019.

### Formål

1. Husordensreglene er en del av leiekontrakten/boretten.
2. Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
3. Reglene skal sikre beboerne ro og orden, og et godt og trivelig bomiljø.

### Leiligheten/uteområder

1. Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til støyende nabo. Hvis ikke dette hjelper, skal klage rettes skriftlig til borettslagets styre som vil ta forholdet opp med den som forårsaker sjenerende støy.
2. Det henstilles om å sende nabovarsel ved større tilstelninger hvor høyt støynivå kan påregnes.
3. Det skal tas generelt hensyn til andre beboere når det gjelder lyd- og støynivå og/eller være til sjanse på annet vis. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
4. Det skal ikke foretas støyende arbeid i tiden mellom kl. 20.00 og kl. 07.00. På søn- og helligdager skal det utvises hensyn.
5. Påbygging, ombygging eller annen form for fasadeendring er ikke tillatt uten styrets godkjenning.
6. Helleraden langs husvegg skal ikke fjernes. Det er heller ikke lov å plante trær og busker som kan være til skade for dreneringen langs husveggene.
7. Andelseiers bruk av egen terrasse/uteplass må ikke være til sjanse eller ulempe for andre andelseiere.
8. Ansvar for vedlikehold av hage, sti og rabatt langs gangvei/stikkvei, påligger den enkelte andelseier. Andelseier er ansvarlig for å holde passasje utenfor egen parsell åpen for ferdsel. Hvis andelseieren ønsker det, står det ham fritt å plante busker, klatreplanter osv. i feltet som ligger mellom hans egen parsell og stikkveien/gangveien.

## **Beplantning**

Med unntak av Bjørk, Lind, Poppel og Pil, står det enhver andelseier fritt å plante trær og busker innenfor sin egen parsell, men under følgende forutsetninger:

- Et tre må ikke plantes nærmere en yttervegg enn 4 m. Dette gjelder avstand til yttervegg av hus på egen parsell så vel som på tilstøtende parseller. Alle plantede trær må fjernes når eventuell utvidelse av første etasje av en bolig fører til at avstanden mellom treet og ytterveggen av et hus blir mindre enn 4 m. Hvis berørte naboer krever dette, plikter man å klippe trær på egen parsell ned til en høyde på 4 m. Den maksimale tillatte høyde på trær innenfor enhver parsell er 7 m. Fjerning eller nedhugging av trær må bekostes av den andelseier som eier parsellen der treet står.

## **Linjer og høyder for gjerder og hekk mellom parseller**

Andelseier rett til å oppføre gjerder opp til, men ikke over en høyde på 1,8 m over terrengnivå langs kanten av sin parsell. Ved rehabilitering eller nyoppsetting av gjerde kan gjerdet ikke overstige 1,8 m over terrengnivå, selv om gjerdet var høyere tidligere. Under forutsetning av at andelseierne på begge sider av gjerdet er enige om det, står det dem fritt, helt eller delvis å fjerne gjerdet som skiller deres parseller, eventuelt plante hekk. Den enkelte andelseier plikter selv å utføre nødvendig stell av hekk på sin side. Hvis berørte naboer krever dette, plikter man å klippe hekk på egen parsell ned til en høyde på 1,8 m. Med hekk menes der to eller flere trær, busker eller lignende er satt opp i tillegg til eller som erstatning for gjerde.

## **Lekeutstyr innenfor parsellen**

Det står enhver andelseier fritt å sette opp huske, sandkasse og annet lekeutstyr innenfor sin egen parsell. Lekeutstyret omfattes av samme høydebegrensning som gjerder, unntak gjøres for sikkerhetsnett til trampoline. For lekeutstyr som kan medføre støy (f. eks. trampoline), gjelder de alminnelige husordensregler. Andelseier er ansvarlig for nødvendig sikring av lekeutstyret.

### **Plaskebasseng, pyntedam, m.m. innenfor parsellen**

Større basseng o.l kan representere stor fare for barn. Andelseier er ansvarlig for nødvendig sikring som inngjerding, nett, trekk, og lignende. Oppsett av større basseng o.l skal godkjennes av borettslagets styre.

### **Stoppekraner / brannsikring**

1. Alle husstandsmedlemmene skal kjenne plassering og bruk av innvendig og utvendig stoppekran.
2. Stoppekran – innvendig og utvendig – skal være lett tilgjengelig.
3. Røykvarslere og brannslukningsapparat skal finnes i alle leiligheter, og er borettslagets eiendom. Utstyret skal ikke fjernes fra leiligheten.
4. Det er andelseiers plikt å sørge for at påbudt brannsikringsutstyr til enhver tid er tilgjengelig og i orden.

### **Søppel / renhold og hageavfall**

1. Det er en avfallsbeholder til hver leilighet. Denne skal kun brukes til husholdningsavfall og skal være lett tilgjengelig for renholdsverket.
2. Det er ikke tillatt å kaste hageavfall og annen søppel i fellesområdene eller i utkanten av borettslaget (skråningene mot dal/skog).

### **Antenner/parabol**

1. Antenner/parabol må ikke monteres uten styrets forutgående godkjenning. Ved søknad om montering av antenne skal ønsket plassering angis og begrunnes.
2. Antenner/parabol tillates i utgangspunktet ikke montert på leilighet, bod eller garasje og ikke høyere enn to meter over bakkenivå.
3. Dersom det ved montering av antenne innenfor det som følger av ovennevnte ikke er mulig å oppnå ønskede og tilfredsstillende signaler, kan styret godkjenne annen plassering.

### **Garasjer/parkering**

1. Det skal ikke parkeres på andre steder enn regulerte oppstillingsplasser innenfor borettslagets område.
2. Parkering av bil i egen hage eller inngangsparti er ikke tillatt.
3. Andelseier som har bil og garasje plikter å parkere bilen i garasjen.

4. Biler parkert i strid med parkeringsbestemmelsene vil bli inntaet for eiers regning og risiko.
5. Langtidsparkering over tre uker er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.
6. Parkering av avskiltet bil på borettslagets område vil medføre borttauing, så fremt det ikke er avtalt noe annet med styret.
7. Andelseier som har garasje kan ikke overdra denne garasjen til en annen andelsleilighet.
8. Det er ikke lov å strekke kabel for motorvarmer, etc., ut av garasjen.
9. Garasjedør skal være lukket og låst.
10. Ved kjøring i stikkveiene, skal det kjøres i gangfart av hensyn til lekende barn.

### **Fellesarealene**

1. Beplanting og nysådde plener må vernes ekstra godt.
2. Avfall skal kastes i avfallsbeholdere.
3. Hold orden på lekeplassene.
4. Fotballsparking, ballspill, og annen lek skal foregå så det ikke er til sjenanse for andre.

### **Dyrehold**

1. Dyrehold er tillatt i borettslaget.
2. Hunder og katter skal være merket.
3. Dyreeiere plikter å ta opp ekskrementene etter dyrene sine.
4. Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

### **Vedlikehold**

1. Beising /maling av bygningene og øvrig utvendig vedlikehold administreres av borettslagets styre.
2. Må man benytte naboens hage for beising av egne yttervegger, skal dette avtales på forhånd.
3. Skader på bygninger skal umiddelbart meldes til styret.

### **Brudd på ordensreglene**

Gjentatte brudd på ordensreglene vil føre til pålegg om salg eller fravikelse.

Se for øvrig gjeldene vedtekter.

---

**VEDTEKTER**

---

for

**KARISVEIEN BORETTSLAG**

Org nr 948 264 749

vedtatt på generalforsamling 05. juli 1972, sist endret 15.09 2016

## INNHOLDSFORTEGNELSE

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER .....	
1.1 Formål .....	
1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold .....	
2. ANDELER OG ANDELSEIERE .....	
2.1 Andeler og andelseiere .....	
2.2 Sameie i andel .....	
2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier .....	
3. FORKJØPSRETT .....	
3.1 Hovedregel for forkjøpsrett .....	
3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende .....	
3.3 Nærmere om forkjøpsretten .....	
4. BORETT OG BRUKSOVERLATING .....	
4.1 Boretten .....	
4.2 Bruksoverlating .....	
5. VEDLIKEHOLD .....	
5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt .....	
6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT .....	
7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE .....	
7.1 Mislighold .....	
7.2 Pålegg om salg .....	
7.3 Fravikelse .....	
8. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET .....	
8.1 Felleskostnader .....	
8.2 Borettslagets pantessikkerhet .....	
9. STYRET OG DETS VEDTAK .....	
9.1 Styret .....	
9.2 Styrets oppgaver .....	
9.3 Styrets vedtak .....	
9.4 Representasjon og fullmakt .....	
10. GENERALFORSAMLINGEN .....	
10.1 Myndighet .....	
10.2 Tidspunkt for generalforsamling .....	
10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling .....	
10.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling .....	
10.5 Møteledelse og protokoll .....	
10.6 Stemmerett og fullmakt .....	
10.7 Vedtak på generalforsamlingen .....	
11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN .....	
11.1 Inhabilitet .....	
11.2 Taushetsplikt .....	
11.3 Mindretallsvern .....	

12. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE .....	
12.1 Vedtektsendringer.....	
12.2 Forholdet til borettsløvene.....	

## **1. INNLEDENDE BESTEMMELSER**

### **1.1 Formål**

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

### **1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

- 1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
- 2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike.

## **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 – 10 - 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 ett 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 4-1.

### **2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

## **3. FORKJØPSRETT**

### **3.1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

### **3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3.3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

## **4. BORETT OG BRUKSOVERLATING**

### **4.1 Boretten**

- 1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Borettslaget ved styret godkjenner hold av dyr men vil ikke samtykke i dette hvis det er til sjenanse for naboer.

### **4.2 Bruksoverlating (fremleie)**

- 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:
  - i. andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn

av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- ii. andelseieren er en juridisk person
  - iii. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - iv. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - v. det gjelder bruksrett til noen som har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- 3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- 4) 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.
- 5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- 6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom herunder garasje og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ytterdører, bod (inkl. dør), terrasser (eks. bærende konstruksjoner), gjerder, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, sluk på vaskerom og bad, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Dette innebærer også at apparater som kjøleskap, fryser og annet med avløpslange for kondensvann må regelmessig ettersees slik at det over tid ikke oppstår skader på bygning. Det samme gjelder for utstyr tilkopledd vann som for eksempel oppvaskmaskin. Andelseier kan måtte dekke egenandel ved skade på bygning selv om skaden dekkes av bygningens felles forsikring, når skaden er følgeskade av for eksempel lekkasje i oppvaskmaskin eller defekt avløpslange for kondensvann fra kjøleskap/fryser.

- 2) Beising/maling av husene, beising/maling av gjerder og utvendige vinduskarmer er den enkelte andelseiers ansvar. Frekvensen for utførelsen skal være iht. vedlikeholdsplan vedtatt årlig på generalforsamling. Innvendig vedlikehold av vinduer er andelseiers ansvar og skal utføres når det er behov for dette.
- 3) 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 slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt ytterdører inngangsdør til boligen.
- 4) Andelseieren har også ansvaret for rensing av vannlås/sluk på kjøkken/bad/vaskerom. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- 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. Andelseier er også pliktig til å utføre nødvendige tiltak som begrenser skadeomfanget.
- 7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## 5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- 2) Felles rør, innvendig og utvendig stoppkran, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer - herunder nødvendig utskifting av termoruter såfremt utskifting ikke skyldes manglende vedlikehold fra andelseier, utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslaget dekker installasjonskostnadene ved skifte av defekt varmtvannsbereder.
- 4) Borettslaget har ansvar for innkjøp av maling og beis i forbindelse med andelseiernes beising av husene, jf vedtektene punkt 5.1. 2)
- 5) 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.

- 6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
- 7) Borettslaget har ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, såfremt tett avløp ikke er forårsaket av matfett, bleier, sanitetsbind eller lignende.
- 8) Borettslaget har ansvaret for fjerning av insekter og skadedyr dersom problemet ikke er forårsaket av andelseier.

### 5.3 Sammenfatning av borettslagets og andelseiers ansvar

Bygningsdel	Borettslagets ansvar	Andelseiers ansvar
Inngangsdør		X
Innvendige dører		X
Vinduer utvendig	X	
Vinduer innvendig		X
Utvendige vegger	X	
Innvendige vegger		X
Gulv over betongdekke		X
Våtroms utstyr inklusive toalett, vask, badekar og dusj 1)		X
Innvendig og utvendig stoppekran for vann	X	
Bereder montert i vaskerom	X (dekker installasjon)	X
Bereder montert utenfor vaskerom		X
Kjøkkeninnredning		X
Felles rørledninger	X	
Separate rørledninger i leiligheten		X
Elektriske ledninger før sikringsskap	X	
Elektriske ledninger etter sikringsskap		X
Sikringsskap		X
Innvendig tak		X
Utvendig tak inklusive sluk	X	
Pipe/skorstein	X	X (pipetopp)
Terrasser og bærende konstruksjoner	X	
Terrasser, resten		X
Gjerder rundt hus, eksklusive gavlgjerde		X
Gavlgjerde	X	
Gjerde mellom hus og bod	X	
Boder innvendig		X
Boder utvendig 2)	X	
Boddør (kun skyvedør)	X	

<b>Bygningsdel</b>	<b>Borettslagets ansvar</b>	<b>Andelseiers ansvar</b>
Lekeplasser	X	
Garasjer utvendig	X	
Garasjer innvendig		X
Insekter og skadedyr	X	X

Alle utgifter ved oppsetting av pipe, tetting av tak m.m, dekkes av andelshaver på lik linje med påbygg. Senere utvendig vedlikehold av pipe overtas av borettslaget med unntak av pipetopper som forblir beboers ansvar. Alle piper og skorsteiner skal ha pipetopper.

Dersom en forsikringskade som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, er forårsaket av beboer eller feilfunksjoner i eller på innbo og løsøre, vil andelseier måtte dekke egenandelen som utløses ved bruk av forsikringen. Se §5.1 avsnitt 1.

- 1) Borettslaget gir tilskudd ved rehabilitering av bad/vaskerom. Tilskuddet er for tiden oppad begrenset til kr. 15.000,- og gis ved skifte av varmtvannsbereder dersom bereder er defekt, skifte av innvendig sluk og installasjon av "rør i rør".
- 2) Dersom ekstra bod eller overbygg fra inngang til bod<sub>1</sub> er satt opp uten byggemelding og eller er byggmessig ikke utført fagmessig, vil en ikke kunne påregne at borettslaget påtar seg ansvar for eventuelt utvendig vedlikehold. Skader på grunnen/bakken, bod, ekstra bod eller overbygg som er følgeskader av endringer i originalkonstruksjon som kan oppstå f.eks. ved å lede vann fra nedløpsrenne på bod ned i grunnen/bakken.

## **6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **6.1 Mislighold**

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

### **6.2 Pålegg om salg**

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

### **6.3 Fravikelse**

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

## **7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

### **7.1 Felleskostnader**

- 1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- 2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7.2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8.1 Styret**

- 1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2-5 andre medlemmer med 5 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 og andre funksjoner blant sine medlemmer.
- 4) Styret utpeker kvartaltillitsvalgte for hvert kvartal. Vervet skal rullere årlig.

### **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:
  - (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - (ii) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  - (iii) salg eller kjøp av fast eiendom,
  - (iv) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  - (v) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  - (vi) 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. Frist for å sende inn forslag til generalforsamling er 6 uker før generalforsamlingen
- 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 10.3. 1)

## **9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- (a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (b) Godkjenning av årsregnskap
- (c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- (d) Eventuelt valg av revisor
- (e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (f) 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 10.4. i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 1) 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.
- 2) 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- 1) 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**

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

### **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.

---

## Vedtekter for garasjene i Karisveien borettslag gjeldene fra 01.04.2019

### §1.

Garasjeportene skal til enhver tid være låst, også når bilen er i bruk. Skade som oppstår i ulåst garasje vil i sin helhet normalt måtte dekkes av andelseier.

### §2.

Når garasjen forlates skal lyset være slukket.

### §3.

Utvendig bygningsmessige forandringer eller fargeforandringer er ikke tillatt uten godkjenning fra garasjeutvalget.

### §4.

Hyller og anordninger må ikke settes opp slik at disse hindrer ventilasjonen i garasjen.

### § 5

Den enkelte andelseier må selv utføre mindre vedlikehold som smøring av låser, dra etter skruer og mutre på garasjeport opphenget, renhold av garasjen og skifting av lyspærer. Skader som oppstår i garasjen ved montering av hyller o. a. *eller* på grunn av manglende pålagt vedlikehold, må i sin helhet normalt dekkes av andelseier.

### § 6

Det er tillatt å bruke godkjent blokkvarmer/motorvarmer. Det er ikke tillatt å kople til kupevarmer til strømuttaket. Det er ikke tillatt å montere flere stikkontakter med unntak for elektrisk portåpner. Se § 7.

### §7.

Det er kun tillatt installert 1 stk. ekstra jordet enkel stikkontakt til bruk av elektrisk portåpner. Denne skal monteres på ett av taksperrene og montering skal utføres av autorisert elektriker. Kvittering forelegges garasjeutvalget. Ulovlig montert stikkontakt vil bli fjernet for eiers regning.

### §8.

Strekking av ledning for bruk av elektrisitet utenfor garasjen er forbudt. Dog kan man ved arbeid på egen bil ta ut strøm til drill, støvsuger etc.

### §9.

Det er forbudt å legge gulv av brennbart materiale.

### §10.

I garasjen må det ikke brukes annen kunstig belysning enn godkjent elektrisitet.

### §11.

Enhver form for oppvarming av garasjen er forbudt.

### §12.

Når det gjelder oppbevaring av brennbare og eksplosjonsfarlige gasser, væsker o.l, vises det til de til enhver tid gjeldende regler fra brannvesenet.

### §13.

Bilens bensintank må ikke fylles eller tømmes inne i garasjen.

§14.

Brukt pussegarn eller avfall må straks bringes bort eller legges i lukket jernkasse.

§ 15

Røyking og enhver bruk av ild er forbudt.

§16.

Feil på garasjer eller installasjoner meldes skriftlig til ett av medlemmene i garasjeutvalget.

§17.

Ferdsl på garasjetakene er forbudt.

§ 18

Garasjen skal kun brukes til parkering av registrert motorkjøretøy.

§ 19

Med henvisning til § 6, § 7 og § 18 skal styret/garasjelaget kunne komme inn i alle garasjer. Det er derfor ikke tillatt montert låser som universalnøkkelen ikke passer til. I garasjer med portåpner, er det eiers ansvar å sørge for at den mekaniske frakoplingswire av portåpneren er montert på dørvrider og at den virker. Egen lås for frakoplingswire er ikke tillatt. Styret/garasjeutvalget kan på eiers regning bringe dette i orden.

§ 20

Utleie av garasje er kun tillatt for hustander som ikke disponerer bil. Eventuell utleie er kun tillatt til andre beboere i Karisveien borettslag.

§ 21

Vedlikehold og drift av portåpner er den enkelte andelshavers ansvar. For å unngå like koder er det likevel ikke tillatt å endre koden på sender til portåpner av type Gran-o-matic uten først å kontakte garasjeutvalget. Det skal meldes fra til garasjeutvalget dersom det monterer elektrisk portåpner.

§22

Lading av kjøretøy skal kun foregå med ladestasjon tilknyttet ladeanlegget i borettslaget.

## **Vedtekter for parkering i Karisveien borettslag gjeldene fra 03.05.2011.**

### §1

Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser for borettslagets beboere og deres gjester. Beboeres biler skal være utstyrt med gyldig oblat og gjester skal ha gyldig parkeringskort. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning. En bil er å betrakte som parkert dersom det ikke er aktivitet ved bilen i løpet av 20 minutter. Med borettslagets eiendom forstås lekeplasser og alle grøntareal tilstøtende rekkehusbebyggelsen og parkeringsplasser. Styret i Karisveien borettslag har engasjert firma til å kontrollere at parkeringsvedtektene overholdes. Brudd på vedtektene medfører parkeringsgebyr og/eller borttauing av bil.

### §2

Alle kostnader forbundet med eventuell kontrollavgift/borttauing belastes bilens eier etter privatrettslige regler.

### §3

Det er ikke tillatt å parkere avskiltede motorkjøretøy på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten foregående varslings.

### §4

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som ikke får plass innefor oppmerket felt.

### §5

Campingvogner og hengere er ikke tillatt parkert utover 3 døgn uten spesiell avtale med garasjeutvalget.

### § 6

Det er ikke tillatt å ha biler langtidsparkert på borettslagets eiendom utover 28 døgn uten spesiell avtale med garasjeutvalget.

### §7

Beboeres tilhengere skal parkeres på egen parkeringsplass avsatt til dette.



Lillestrøm kommune

# Reguleringsplan på bakken

71/43/0/0

## Tegnforklaring:

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjørevei

- Annen veggrunn
- Gangveg
- FRILSOMRÅDER
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Område for anlegg og drift av kommunal teknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- RpSikringSone

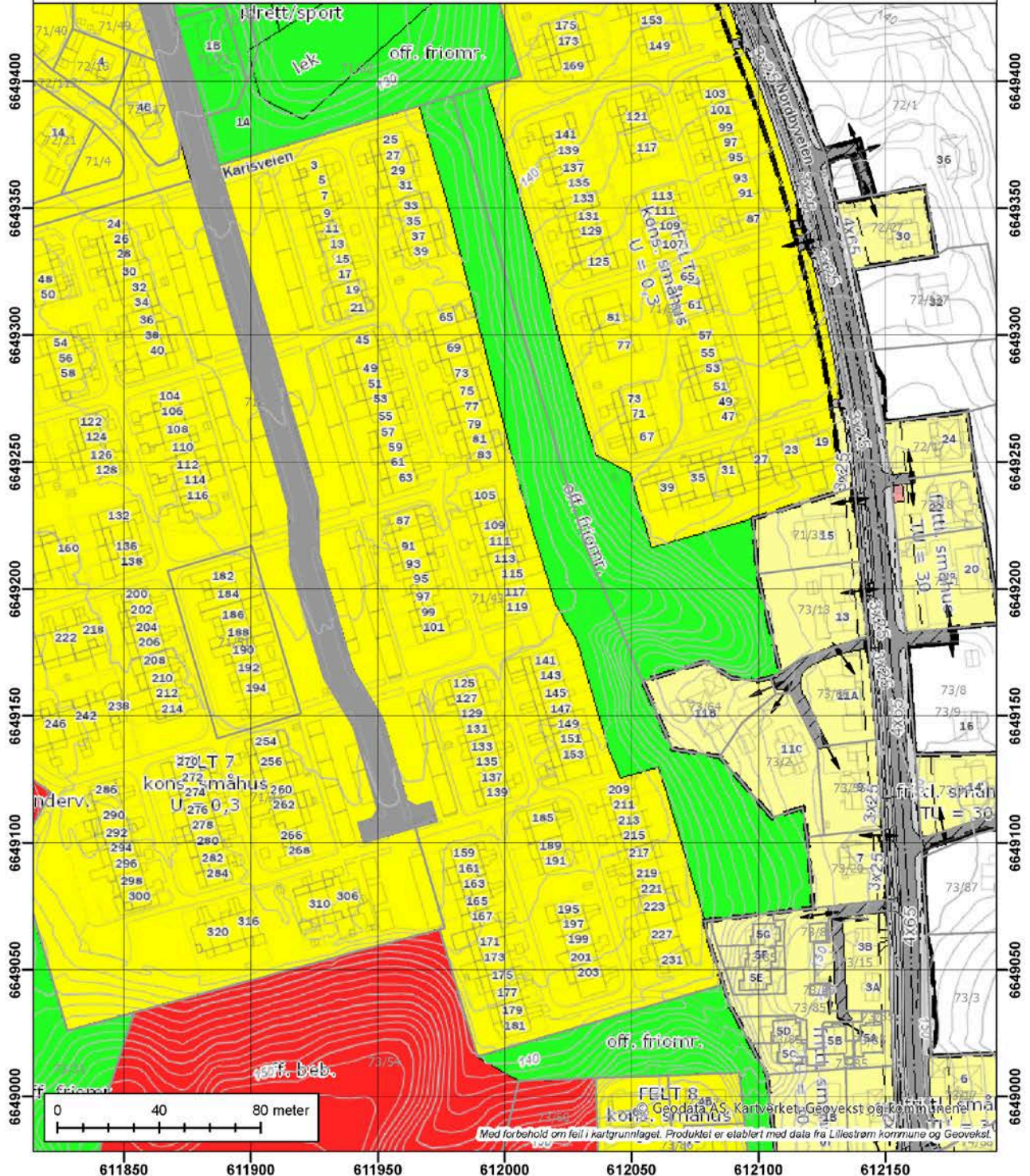
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Friskiltinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprosjeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 21.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for Rekkehus m/ 2 leiligheter under sak nr. 68/72

Approberte byggearbeider på eiendommen Karisveien 209-231

gnr. 71 bnr. 4 i Skedsmo

Eier A/S Skedsmo Tomteselskap Adr. Valstadbråten - 2010 Strømmen

Anmerkninger:

Ingen anmerkninger.

30/8-1974

Skedsmo komm. bygningskontroll, den .....

.....  
Bygningssjef  
A. Lund  
Bygn. insp.

.....  
  
Bygningskontrollør  
A. Alexandersen



F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

tilbygg/påbygg rekkehus 797/78  
for ..... under sak nr. ....

approberte byggearbeider på eiendommen ..Karisveien 229.....

gnr. .... bnr. .... i Skedsmo.

Eier A/L Karisveien BRL ..... adr. ....  
Marlov Harnes ..... Karisveien 229, 2013 Skjetten

Anmerkninger:

Ingen.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 25. jan. 1980 .....

.....  
for Bygningssjefen  
A. Lund

.....  
Bygningsskontrollør  
P.H. Horneman

Kopi til SBBL



SKEDSMO KOMMUNE

Terje Bergheim/SBBL  
Karisveien 229  
2013 SKJETTEN

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest for:

Byggets art: Terrasse ..... Sak nr: 317/85.

Byggherre: Terje Bergheim/SBBL .....

Byggeadresse: Karisveien 229 ..... G.nr: .....B.nr:.....

Byggets grunnflate: ..... Ant.etg: ..... Ant.leiligh: .....

Leieareal: ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: ..... Midlertidig innfl. dato: .....

Anmerkninger:

Ingen.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 4. september 1987

*[Signature]*  
.....  
Anselm Thieme  
Bygningssjef

*[Signature]*  
.....  
A. Alexandersen  
Byggningskontrollør

Kopi til:  
Ingeniørvesenet  
Feiervesenet  
Oppmålingsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT: Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømsvn. 74, Strømmen	(02) *71 49 10	Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Brøtørgt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10

Synnöve 25-01-2 H

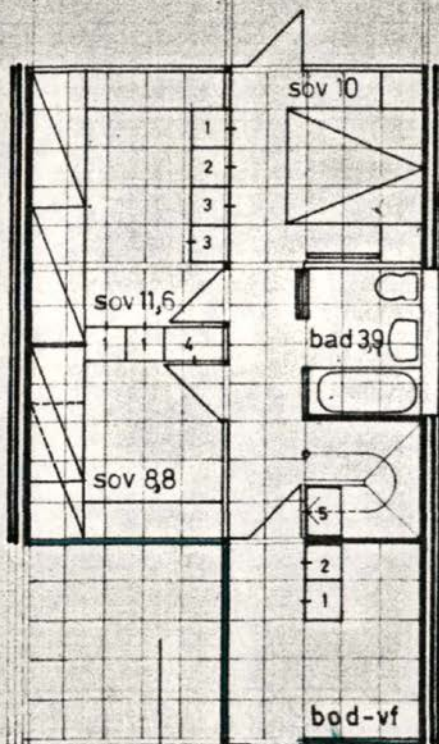
A 1a 2a 3a  
B 1b 3b

OMRÅDE 7N  
HUS NR 229

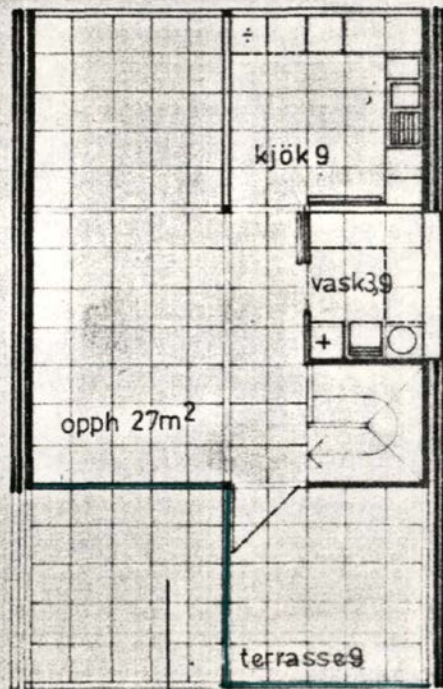
SIDE

Dato  
01 07 71

Tegn



1 etg A



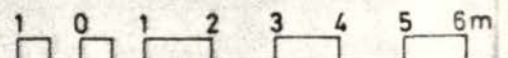
2 etg A



bod



PLANER



I/S SKJETTENPROSJEKTERING

Synnöve 25-01-2 H

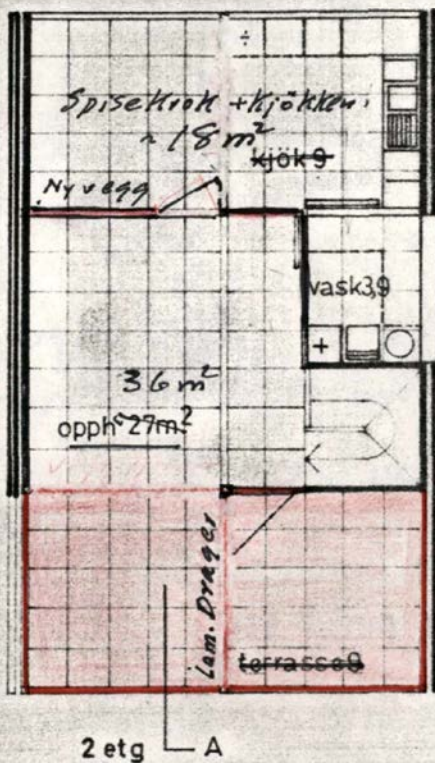
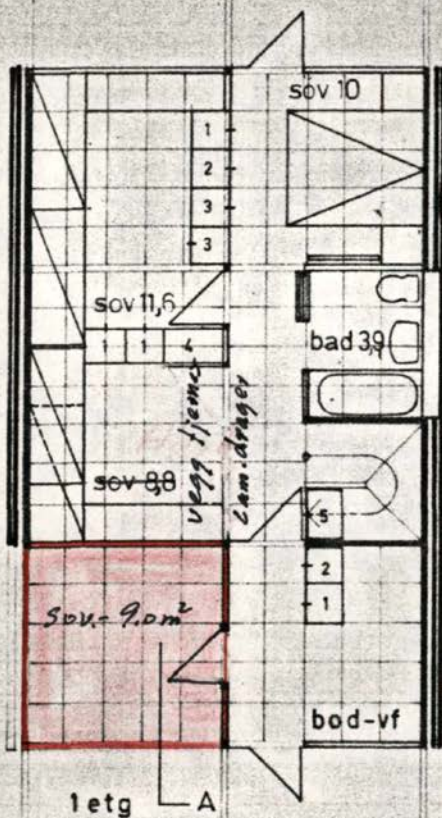
A 1a 2a 3a  
B 1b 3b

OMRÅDE 7N  
HUS NR 229

SIDE

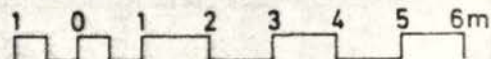
Dato  
01 07 71

Tegn



bad

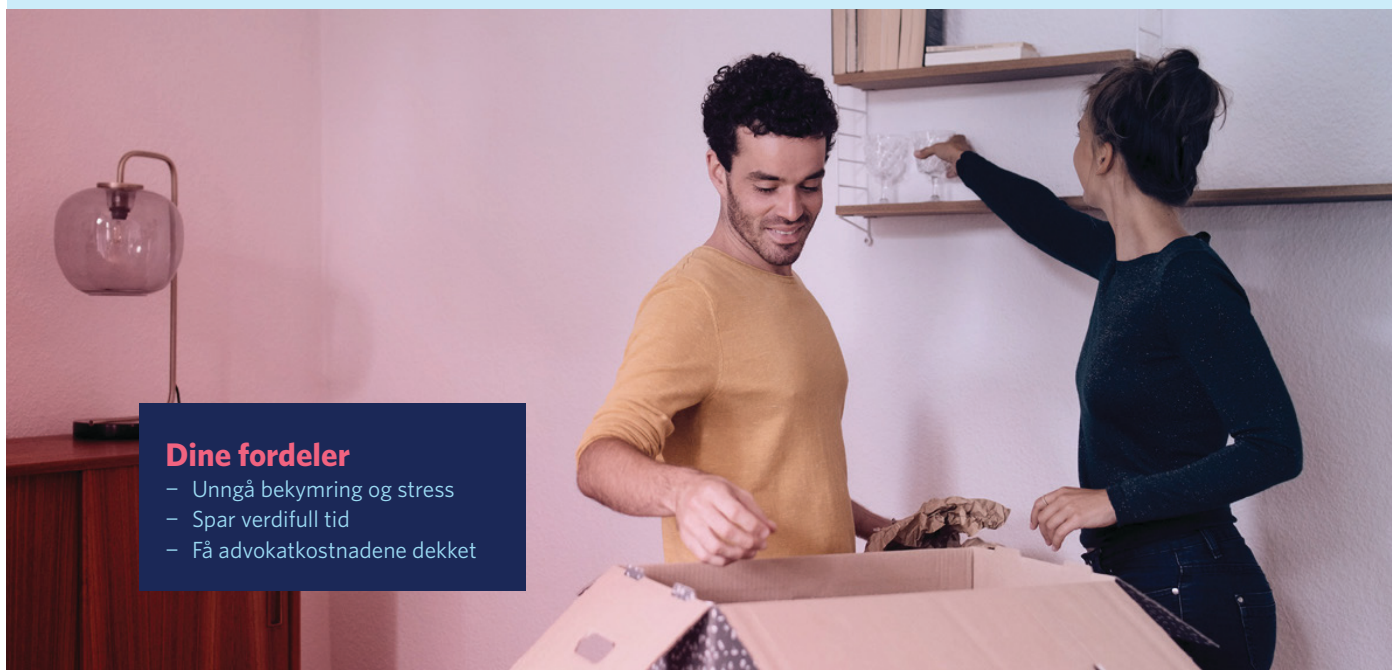
PLANER



1/5 SKJETTENPROSJEKTERING

# 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)



# Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-  
megling får du en ekstra trygg start  
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-  
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til  
å fortsette forsikringen hos Kolibri  
eller velge et annet forsikrings-selskap.  
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for  
praktisk informasjon og muligheter.

# Forsikring fikser vi.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→ [kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

## En komplett meglertjeneste

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

## En prosess du fortjener

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

## Ærlighet varer lengst

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

## Erfaring som gir resultater

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

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



Torje Sletli

Daglig leder | Eiendomsmegler | Siviløkonom | Partner

[Torje@emera.no](mailto:Torje@emera.no)

+47 908 08 980

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



Torje Slettlı  
Torje@emera.no  
908 08 980

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Lilleström  
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
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