

SKJETTEN

Landskronaveien 386



Velkommen til  
din nye bolig





Regine Hødt /v Emera  
Eiendomsmegling presenterer dette  
flotte og familievennlige rekkehuset -



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 250 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

126/150 kvm

TOMTEAREAL

5700.8 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

18 656,-

BOLIGTYPE

Rekkehus

TOTALPRIS

5 539 838,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 990,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

4

FELLESGJELD

Kr 271 182,-

BYGGEÅR

1971

FELLESFORMUE

16 060,-

ENERGIMERKING

D - Gul

# Din megler



## Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

[regine.hodt@emera.no](mailto:regine.hodt@emera.no)

+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg. Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen.



# Familievennlig rekkehus på Skjetten | Stue/kjøkken nede | 4 soverom | Nytt bad 2025 | Garasje m lader | Solrike uteplasser

Velkommen til et flott og familievennlig rekkehus med fin intern beliggenhet i populære Skjettenbyen. Boligen går over to plan med stue og kjøkken i 1. etasje og soveromsavdeling i 2. etasje - en praktisk og gjennomtenkt planløsning for familieliv. Her får du en oppgradert bolig med solrike uteplasser, peis og garasje. Skjetten er et attraktivt og barnevennlig område med nærhet til skoler, barnehager, dagligvare, marka og gode kollektivforbindelser.

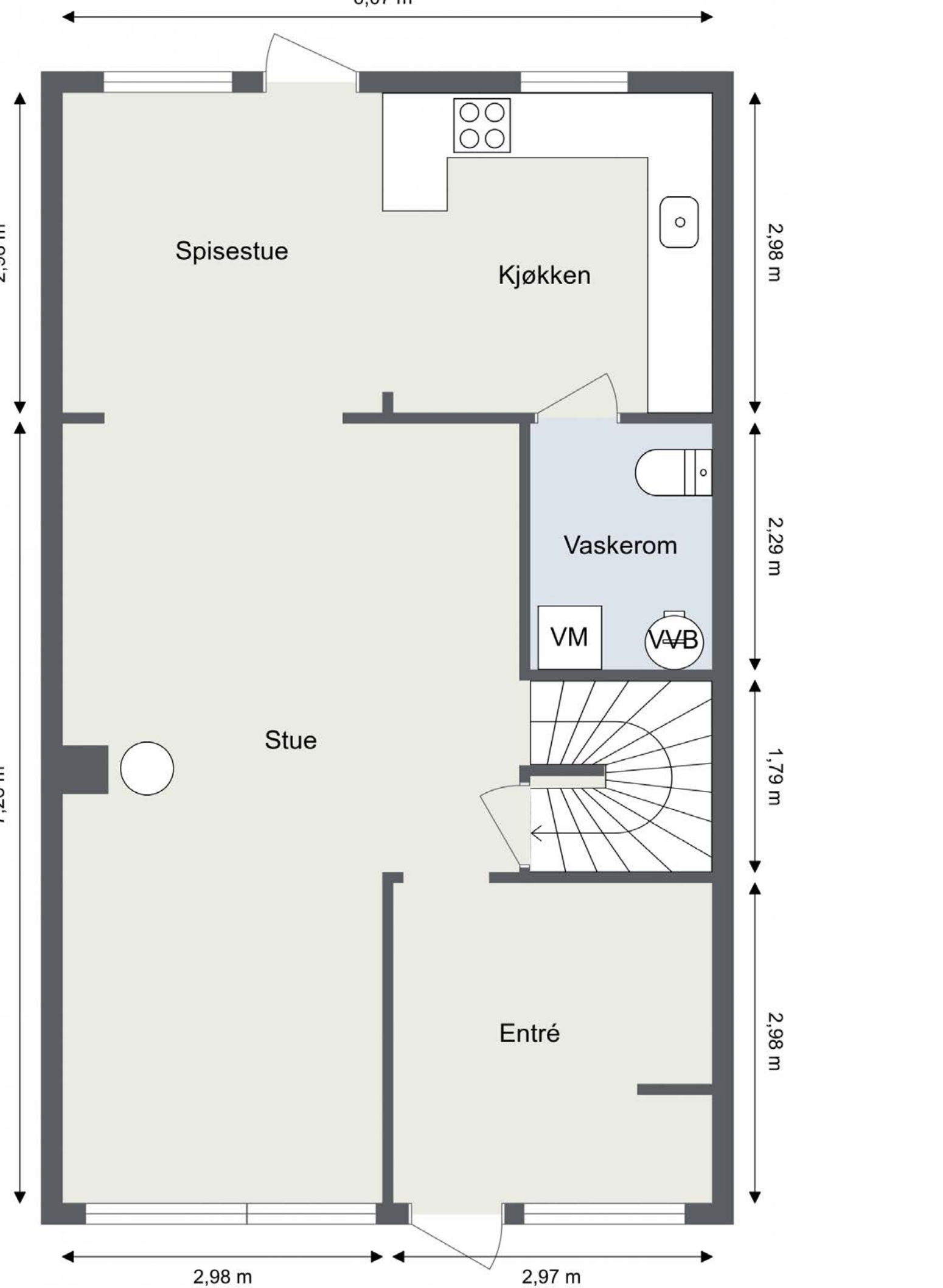
- Romslig og lys stue-/kjøkkensone i 1. etasje
- 4 soverom samlet i 2. etasje
- Nytt, delikat bad fra 2025 + eget vaskerom
- Peis i stue som skaper lun og hyggelig atmosfære
- Solrik, nybygd markterrasse
- Garasje med ladeboks for elbil
- Nyere laminatgulv lagt i 1. etasje
- Mulighet for påbygging av kuber (9 x 9)

Velkommen!





# 1. Etasje







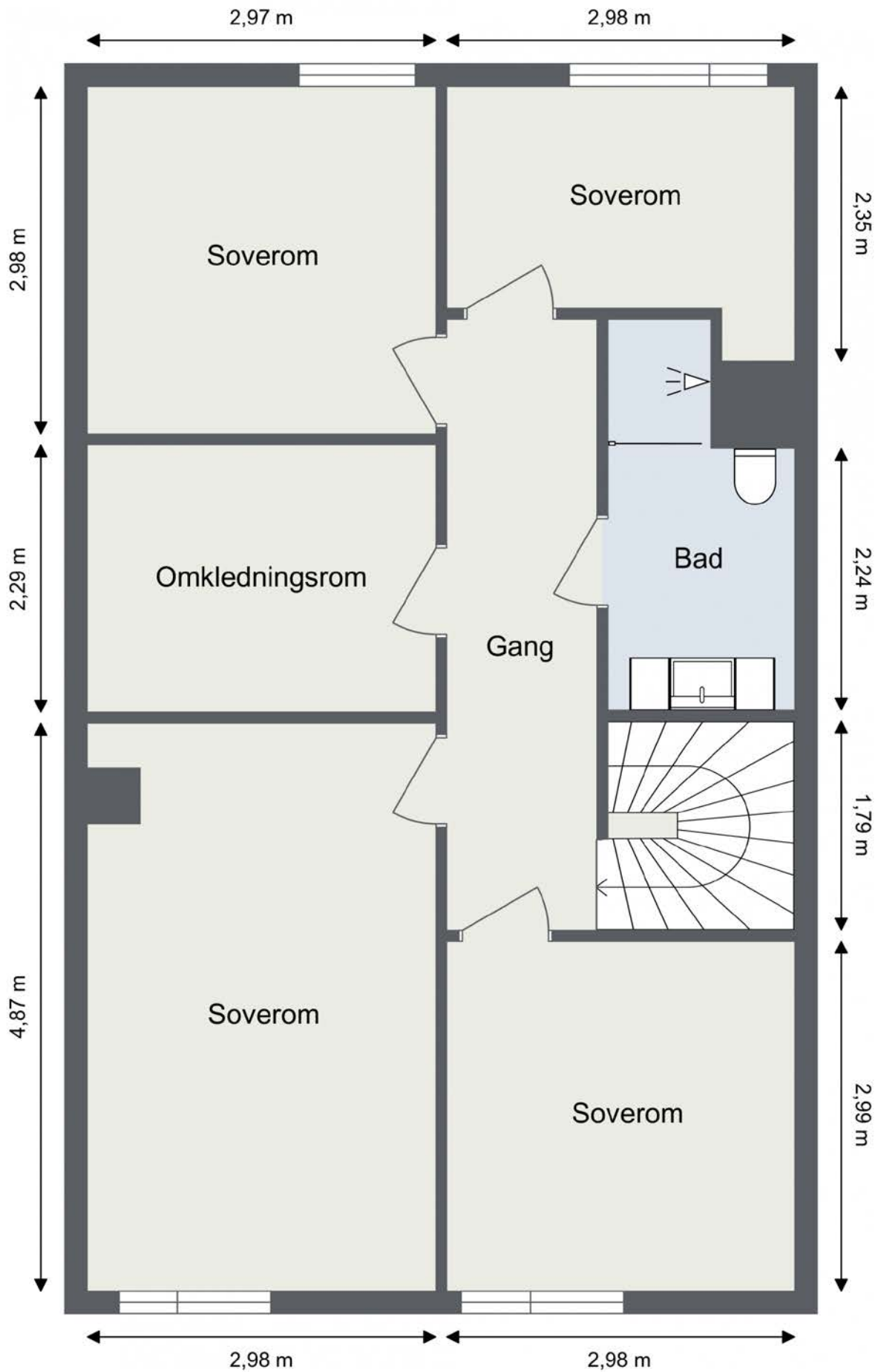








## 2. Etasje



# 2. Et

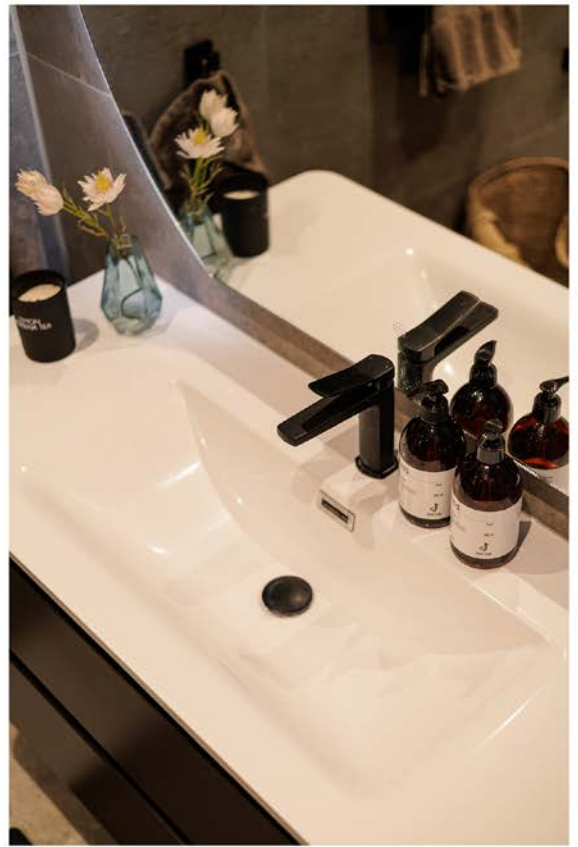
2.Etasje

casje



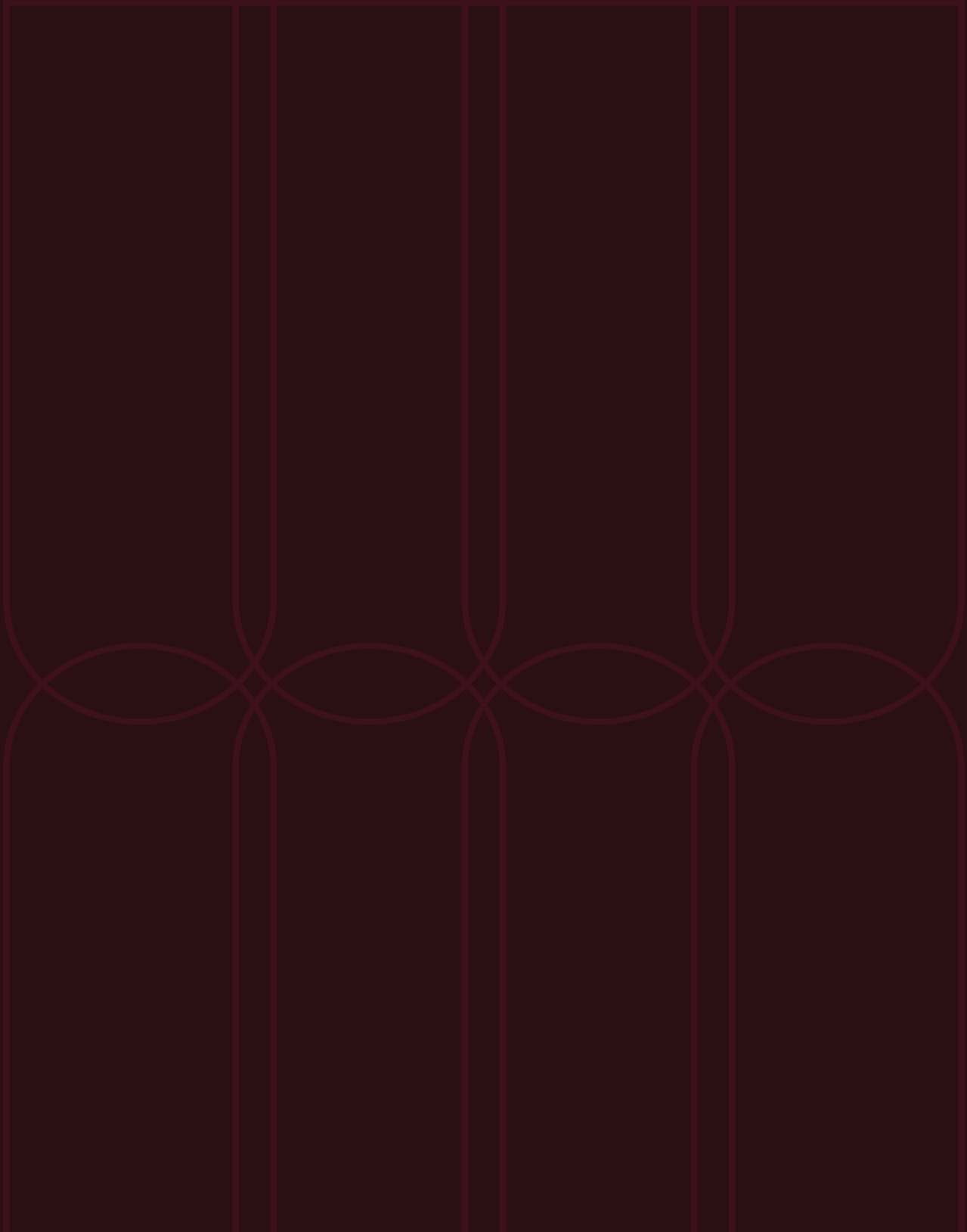






LANDSKRONAVEIEN 386

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 5 250 000

## Omkostning kjøper

5 250 000 (Prisantydning)

271 182 (Andel av fellesgjeld)

5 521 182 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring (valgfridd))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

8 406 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

18 656 (Omkostninger totalt)

5 539 838 (Totalpris inkl. omkostninger)

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 539 838

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 990,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:  
Felles bygningsforsikring, eiendomsskatt, kommunale avgifter, grunnpakke tv/internett, garasjeplass, honorarer til styret og forretningsfører, avdrag og renter på felleslån.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

## Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i fellesutgiftene.

## Fellesgjeld

Kr 271 182 pr. 26.01.2026

Borettslagets lån utgjør totalt kr 46 100 947,- pr. 26.01.2026.

Lånenummer: 83987190429, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.01.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 411

Saldo per 26.01.2026: 46 100 947

Andel av saldo: 271 182

Første termin/første avdrag: 30.01.2024 ( siste termin 30.03.2060 )

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Styret i borettslaget bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

## Sikringsordning

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: -Innbo forsikring

-Utvidet pakke av tv eller internett (eller begge deler)

-Alarmsystem

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 16 060 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 din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Nabolaget har skoler, barnehager og et godt aktivitetstilbud, så vel som nærhet til butikker, fine turområder og offentlig kommunikasjon. Skjetten stadion ligger kun 6 min unna til fots, og det er ca. 18 minutters gange til svømmehall med folkebad lørdager og kurs for alle aldre og nivåer ellers i uken.

For golfere er det ca. 8 minutters kjøring til Hauger Golfklubb ved Hellerudsletta og samme avstand til Lillestrøm Golfklubb sine fasiliteter. De som foretrekker frisbeegolf kan glede seg over en ny 18-hulls bane på Skjetten. Om vinteren er det kort vei til skøytebane, og for den som er glad i alpint anbefales en tur til Varingskollen Alpinsenter.

Forøvrig er det umiddelbar nærhet til skog og mark med fine turområder som kan benyttes gjennom hele året. En kort sykkeltur unna finner du Nebbursvollen Friluftsbad - Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer. Området har dessuten

asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva.

## Offentlig kommunikasjon

Det er kort gangavstand til flere buss- og trikkestopp på Landskronaveien, hvor blant annet bussruter som 380, 375, 381, 385 og 3371 passerer med forbindelser til både Lillestrøm, Oslo og nærområdene.

I tillegg ligger det gode togforbindelser i nærheten via Lillestrøm stasjon, som er et regionknutepunkt med ruter mot Oslo, Gardermoen og videre ut i landet.

## Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Gjellerås skole er en barneskole tilbyr undervisning for elever på 1-7. trinn. Skolen har et trygt og inkluderende læringsmiljø med fokus på faglig utvikling, trivsel og samarbeid mellom hjem og skole. Den ligger i rolige og naturnære omgivelser med gode uteområder som legger til rette for lek og fysisk aktivitet. Fra boligen er det cirka 10-15 minutters gangavstand til skolen, og skoleveien består av barnevennlige gangveier og trygge krysningspunkter, noe som gjør det enkelt og sikkert for barna å gå til og fra skolen på egen hånd.

Stav skole er en ungdomsskole for elever på 8.-10. trinn. Det tilbys varierte undervisningsopplegg og gode muligheter for samarbeid, mestring og personlig utvikling i ungdomsårene. Fra boligen er det omtrent 15-20 minutters gangavstand til skolen.

Rundt Landskronaveien på Skjetten finnes det flere gode barnehagetilbud, blant annet Uglebakken barnehage, Melby barnehage og Linbråten barnehage. Barnehagene ligger i kort gangavstand fra boligen og har trygge, barnevennlige adkomstveier gjennom rolige boligområder. Dette gjør hverdagen enkel for småbarnsfamilier, med nærhet til flere etablerte og populære barnehager i nærområdet.

## Parkering

Rekkehuset har parkeringsplass i felles garasjerekke. Garasjene er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke skilles ut.

### PARKERINGSBESTEMMELSER

- Biler skal parkeres i garasjer eller på oppmerkede parkeringsplasser. Garasjer skal kun brukes til parkering av biler/motorsykler.
- Parkering i stikkveier, på egen parsell eller på grøntområder er ikke tillatt.
- Stikkveiene eies av Lillestrøm kommune, og feilparkerte biler kan bli bøtelagt eller fjernet av kommunen.
- Bilkjøring i stikkveiene skal begrenses til det nødvendige, som varetransport o.l.
- Uregistrerte/skadede kjøretøy må ikke henses på borettslagets eiendom. Disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko via forretningsfører.
- Se gjeldende parkeringsregler hos det til enhver tid engasjerte parkeringsselskapet.

## 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: 5700.8 m<sup>2</sup>

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Rekkehus

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger en ferdigattest for rekkehus m 6 leiligheter i Landskronaveien 384-394, datert: 02.05.1972. Før dette forelå en midlertidig brukstillatelse, datert: 12.02.1970. Anmerkninger: dørene ut til balkong og terrasser samt boddører tilfredsstillende ikke funksjonskrav.

Det foreligger en ferdigattest for tilbygg/påbygg rekkehusleilighet i Landskronaveien 386, datert: 30.10.1981.

Anmerkninger: Beslaget i gesimsutluftingen må ferdigmonteres snarest.

Det foreligger en akseptert melding om tiltak – tilbygg i Landskronaveien 386, datert: 19.08.2004. Tiltak: nytt bygg, tilbygg. BRA: 9 kvm.

Boligens godkjente plantegninger er mottatt og kontrollert opp mot dagens planløsning, men det er registret følgende avvik:

- Tilbygget består av spisestue i 1. etasje og to soverom i 2. etasje. På de godkjente plantegningene er det ingen beskrivelse av hva slags type rom de er byggesøkt som.
- Entré er omtalt som vindfang/bod i de godkjente plantegningene.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å bygge om slik planløsningen er i dag.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 02.05.1972.

# Innhold

## 1. ETASJE

### Entré

Boligen ønsker deg velkommen med en romslig og innbydende entré med gode garderobeløsninger. Her er det rikelig med plass til yttertøy og sko, og sonen oppleves både praktisk og representativ. Fra entréen er det direkte utgang til terrasseplattning på boligens fremside – en hyggelig overgang mellom ute og inne.

### Stue

Stuen fremstår som boligens naturlige samlingspunkt – generøs i størrelse og badet i dagslys fra flere himmelretninger. Den gjennomtenkte planløsningen gir rom for flere møbleringssoner: en skjermet TV-krok, en romslig spisestuedel i tilknytning til kjøkkenet, samt en egen nisje som egner seg perfekt til lesestol, hjemmekontor eller bibliotek. Peisen tilfører både varme og atmosfære, og skaper en lun ramme rundt oppholdsrommet.

Fra stuen er det direkte adkomst til terrasse og hage, noe som gir en sømløs forbindelse mellom inne- og uterom i sommerhalvåret.

### Kjøkken

Kjøkkenet har en klassisk og tidløs innredning med profilerte fronter, supplert med enkelte overskap med glassfronter som gir et elegant uttrykk. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål gir en robust og funksjonell arbeidsflate. Integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn samt kjø- og frysenskap bidrar til et helhetlig og ryddig uttrykk. Kjøkkenet ligger naturlig tilknyttet spisestuen og legger til rette for hyggelige måltider og sosial matlaging.

### Vaskerom

Vaskerommet er ifølge eier oppgradert i 2026 og fremstår moderne og funksjonelt. Rommet er flislagt og utstyrt med gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin samt fastmontert laminat benkeplate. Veggene er sparklet og malt, noe som gir et rent og helhetlig uttrykk.

## 2. ETASJE

### Soverom (4)

I boligens andre etasje finner du fire gode soverom. Det største rommet kan alternativt benyttes som stue eller allrom dersom behovet for fire soverom ikke er til stede.

Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Soverom tre og fire har fine størrelser og egner seg utmerket som barnerom, ungdomsrom eller gjesterom. Ett av rommene har garderobeskap plassert i egen nisje, som gir en praktisk og plassbesparende løsning.

### Bad

Badet er ifølge eier pusset opp i 2025 og holder en moderne standard. Rommet er flislagt og innredet med baderoms møbel med glatte fronter, servant og veggmontert toalett med innebygget susterne. Dusjsonen er utstyrt med innfellbar dør i herdet glass, noe som gir et stilrent og luftig uttrykk.

### Walk-in garderobe

Praktisk og romslig walk-in garderobe med garderobeinnredning på begge sider. Her er det god oppbevaringsplass for klær, sko og tekstiler – en løsning som bidrar til en ryddig og harmonisk hverdag.

### Uteplasser:

Boligen har to terrasseplattinger som gir fleksible og attraktive uteoppholdssoner gjennom dagen. Terrasseplattningen på fremsiden skaper et hyggelig førsteintrykk og er et perfekt sted for morgenkaffen i rolige omgivelser. Den andre terrassen, med adkomst fra stuen, oppleves mer privat og gir gode rammer for lange, solfylte dager i behagelige omgivelser.

Her ligger alt til rette for å samle familie og venner til hyggelige sammenkomster – enten det er uformelle grillkvelder, sommerlunsjer eller sosiale kvelder under åpen himmel. Med god plass til utemøblement og beplantning kan terrassene innredes som naturlige forlengelser av oppholdsrommene, og skape en sømløs overgang mellom inne- og uterom i den varme årstiden.

#### Boder

Boligen byr på svært gode oppbevaringsmuligheter med praktiske løsninger både inne og ute. Under trappen er det etablert en romslig bod som utnytter arealet på en effektiv måte – ideell for sesongutstyr, sportsartikler eller annen oppbevaring man ønsker lett tilgjengelig. I tillegg disponerer eiendommen to utvendige boder, som gir rikelig med plass til hagemøbler, verktøy, sykler og øvrig utstyr. Samlet sett bidrar dette til en ryddig og oversiktlig hverdag, med god kapasitet for oppbevaring gjennom hele året.

## Areal

BRA - i: 126 m<sup>2</sup>  
 BRA - e: 24 m<sup>2</sup>  
 BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
 BRA totalt: 150 m<sup>2</sup>  
 TBA: 87 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> Vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bod

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Uteboder (2 stk)

#### 2. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Bad, Gang, Omkleddingsrom, Tre soverom

TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

87 m<sup>2</sup> Markterrasse på 37 kvm og markterrasse på 50 kvm.

## Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Garasjerom

## Bygningssakkyndigs

## kommentar til

## arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

# Standard

## GULV:

Innvendige gulv er belagt med laminat, gulvbord og flislagte overflater.

## VEGGER:

Malt brystningspanel. Tapet. Sparklet og malte plater.  
Malt glassfiberstrie.

## HIMLING:

Malt panel. Sparklet og malte plater. Trepanel.  
Takessplater.  
Himlingshøyde ca. 2,34 m målt i stue.  
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i soverom.

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: Daniel Aas

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers

egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Selger har eid eiendommen siden 2007.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppussing av Bad + bytte sluk vaskerom

Arbeid utført av: solutec vvs as AS og

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny membran på bad

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av bad baderom

Arbeid utført av: Soolutec vvs as

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: Strøm til nytt oppuset

Arbeid utført av: Linje 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: Kontroll i ca 2015 så vidt jeg husker

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Lader garage

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd platting

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers  
egenerklærings skjema / tilstandsrapporten at det  
mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av  
det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget:  
Samsvarserklæring signert og datert 28.11-2024 er  
fremvist for følgende arbeider: Rehabilitering av bad i 2.  
etasje, trukket om ny utejevningsforbindelse til  
hovedavløp, fast tilkobling av vvb på vaskerom, isolert  
jordledere i sikringskap. (Linje Elektro Service AS)

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring  
fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter  
01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke  
samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en  
økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent  
installatørbedrift, som har gjort de nødvendige  
kontrollene for å sikre eget arbeid.

Modernisert/Påkostet år: 2021-2026

Moderniseringer og påkostninger: OPPDRAGERINGER:  
2026:

-Oppussing av vaskerom med nytt sluk, membran på  
gulv og fliser.

-Byttet ventil på varmtvannsbereider.

-Nytt avløpsrør til sluk i vaskerom.

2025:

-Bygget ny markterrasse med adkomst fra spisestue.

-Oppussing av bad i 2. etasje.

2024:

-Nytt rør i rør system til bad i 2. etasje med fordelerskap i  
vaskerom.

2022/2021:

-Malt veggoverflater og himling i 1. etasje.

-Lagt laminatgulv i 1. etasje.

Oppgraderinger i borettslaget:

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er  
utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2022/2021: Bytte av enkelte bord på utvendige  
kledningen. Malt utvendig kledning.

For detaljert informasjon om bygningens  
vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

## Bebyggelsen

Rekkehus over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2.  
etasje.

Tilhørende garasjeplass i felles garasjerekke og to  
uteboder.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en  
tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en  
teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle  
avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring,  
er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter  
grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges  
inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for  
kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold  
som er nevnt i rapporten. 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:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

-Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje)

-Våtromsvegger (Vaskerom / 1. etasje)

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Fundamenter: Beskrivelse: Tilstandsvurdering: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/ undersøkt. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarings.

-Terrengforhold rundt boligen: Beskrivelse:

Terrengforhold rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringsstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

-Hulltaking bad – Vaskerom, 1. etasje. Beskrivelse:

Overflater er ikke eksponert for vann og hullboring er derfor ikke foretatt. Fuktindikator er benyttet og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

-Garasje: Beskrivelse: Tilstandsvurdering: Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt liggende trepanel og tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert.

-Utebod 1 og 2: Beskrivelse: Tilstandsvurdering: Utebod med yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Profilert ytterdør i tre. Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

TEKNISK:

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til bad med

fordelerskap i vaskerom.

Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i vaskerom.

Stoppekraner for kaldtvann til bad er lokalisert i fordelerskap.

Hovedstoppekran er lokalisert i luke i vaskerom.

Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato i vaskerom og kjøkken.

Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter, ukjent alder, montert i vaskerom.

VENTILASJON:

1. etasje:

Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Oppdriftsventilasjon med ventil i vaskerom.

2. etasje:

Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Friskluftsventil på yttervegg i to soverom.

Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Elektrisk avtrekksvifte på oppdriftsventilasjon i bad

## Øvrig informasjon

### Adresse

Landskronaveien 386, 2013 SKJETTEN

Gnr. 69, bnr. 29, ideell andel 1/1

i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 159 i Gjelleråsen

Borettslag med orgnr. 948122294

### Selger

Snorre Langen

### Borettslag

Gjelleråsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948122294

Andelsnummer: 159

Gjelleråsen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gjelleråsen

Borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 948122294.

Gjelleråsen Borettslag består av 170 boliger og ingen næringslokaler.

Gjelleråsen borettslag er ett av 12 borettslag i Fellesorganet i Skjettenbyen.

Fellesorganet i Skjettenbyen er et tinglyst organ for de 12 borettslagene som er lokalisert i Skjettenbyen.

Formålet med Fellesorganet er å ivareta vedlikehold av fellesarealer og kabel-TV anlegg.

I tillegg tilstreber Fellesorganet å jobbe for å få mest mulig likhet mellom lagene.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: Protector Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 1363191

Husdyr: - Dyrehold er tillatt, men eier må følge gjeldende lover og regler for dyrevern.

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere. (Så ikke la din hund stå ute alene om det fører til bjeffing)

- Det er ikke tillatt å mate fugler i borettslaget grunnet skadedyr.

Forkjøpsrett: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten har vært utlyst med meldefrist 10.02.2026. Endelig avklaring fås etter budaksept.

Forkjøpsfrist: 2026-03-09T23:00:00Z

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

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskap for 2024 vider følgende tall:

Driftsresultatet: 3 708 557,-

Årsresultatet: 1 183 146,-

Sum overført til annen egenkapital: 1 183 146,-

Se årsregnskapet vedlagt for mer informasjon.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter utarbeidet og sist endret: 18.06.2025.

Listen er ikke uttømmende, kun oppsummert det mest relevante. Vi anbefaler at alle setter seg inn i dokumentene vedlagt.

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

- Borettslaget er for tiden tilknyttet boligbyggelaget USBL

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

-Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn

boligformål uten styrets samtykke.

- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde.
- Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
- Garasjene er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke skilles ut.
- Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Husordensregler, endret: 18.06.2025

Listen er ikke uttømmende, kun oppsummert det mest relevante. Vi anbefaler at alle setter seg inn i dokumentene vedlagt.

- Det må ikke foretas noen utbygginger/forandringer utvendig på leiligheten. Alle byggesaker må godkjennes av styret på forhånd. Bygging av ny «kubee» - egen søknadsprosess.
- Det finnes egne retningslinjer for bygging av «bod»/lekestue/drivhus
- Samt egne retningslinjer for bygging av platting
- Samt egne retningslinjer for bygging av gjerder
- Styret har ansvar for beskjæring av trær og busker i stikkveier og på felles lekeplasser. Beboere må holde egen parsell ryddig og i orden på begge sider. (inkludert gressklipping)
- Beboer må søke styret om tillatelse til å installere aircondition/varmepumpe.
- Det skal være ro i boligen mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Støyende arbeid er ikke tillatt mellom kl. 21:00 og kl. 07:00.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres dugnad hver vår.

## Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Gul

## 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.

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

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

-Boligen har elektrisk oppvarming.  
Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var på ca. 13 331,09 kWh og da en utgift på 12.901,68 kr. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

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

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

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvavtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Regulerings og arealplaner

Kommuneplanen, tilsendt av Lillestrøm kommune, datert: 26.01.2026 viser at området er regulert til boligbebyggelse - nåværende.

Reguleringsplan på bakken, tilsendt av Lillestrøm kommune, datert: 26.01.2026 viser at område er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Matrikelkart, tilsendt av Lillestrøm kommune viser at eiendommen har eiendomsgrenser med: Middels - høy nøyaktighet.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan

for Skjettenområdet beskriver følgende:  
I boligfeltene på planen påført tallene 1-8 kan bygges eneboliger og rekkehus i inntil 2 etasjer samt boligblokker i inntil 4 etasjer over det omgivende terrengs høyeste punkt.

Eiendommen ligger i felt 4, med U= 0,4.  
Boligfeltene skal ha lekeplasser innarbeidet i bebyggelsesplanen.

### SKJETTENBYEN HÅNDBOK:

Rekkehusene i Skjettenbyen er designet som en modulbasert bebyggelse – med moduler på 3×3 m som gjør det mulig å bygge på eller ut i ettertid. Enheten som selges er ikke ferdig påbygget, så her vil det være mulig å bygge ut flere kuber. Håndboken for bestemmelser for videre utbygging kan fås av megler.

Geodata, tilsendt av Lillestrøm kommune, datert: 26.01.2026 viser at eiendommen er berørt av følgende:

- Støykartlegging veg: gul sone
- Marin grense: Areal under marin grense
- Mulighet for marin leire: Stor mulighet
- Radon aktsomhet: moderat/lav aktsomhet
- Kulturminner: Vernekategori 3
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred: Aktsomhetsområde

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 kan ses hos megler.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i borettslagets grunnbok:

Heftelser i eiendomsrett:

1977/3110-2/8 12.05.1977 FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/1111-1/8 25.02.1980 OBLIGASJON

Beløp: NOK 6 718 800

Panthaver: SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L

LØPENR: 1481603

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/4224-1/8 29.03.1995 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1994/18156-1

2014/946095-1/200 31.10.2014 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 28 000 000

Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/84297-1/200 27.01.2017 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 11 000 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

Uomsettelig

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3046708-1/200 18.09.2020 12:57

\*\* MASSETRANSPORT

FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

TIL: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2276006-1/200 27.03.2020 08:52

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 15 000 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3048359-1/200 18.09.2020 14:33

\*\* MASSETRANSPORT

FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

TIL: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

Intet er registrert på andelsens grunnbok.

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

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig/kommunal vei.

## 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.

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslag 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 legalpanterrett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Kontraks- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

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

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

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

#### Slitasje og bruk

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

#### Avtalerettslig

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

#### Budgivning og selgers vurdering

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

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

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

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

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

## Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Hvitvasking

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

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

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

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Vedlegg til Salgsoppgave

Se alle dokumenter i salgsoppgavens vedlegg.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 46 930,05

Fakturagebyr per stk. (1500 kr pr stk - Vi tar fakturaer) kr 4 500,00

Grunnpakke bolig info\*\* (Kommunal info + forretningsfører info mm) kr 11 700,00

Markedspakke inkl. digitalmarkedsføring på sosiale medier, stor annonse finn.no, ukens bolig finn.no, prospekter mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Visning-/overtagelseshonorar pr. stk. (1 inkl av kr 2000) kr 2 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 570,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 28 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 128 350,05

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

Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

[regine.hodt@emera.no](mailto:regine.hodt@emera.no)

Tlf: 452 05 154

Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

[daria.dymarska@emera.no](mailto:daria.dymarska@emera.no)

Tlf: 463 64 086

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

15.03.2026

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

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

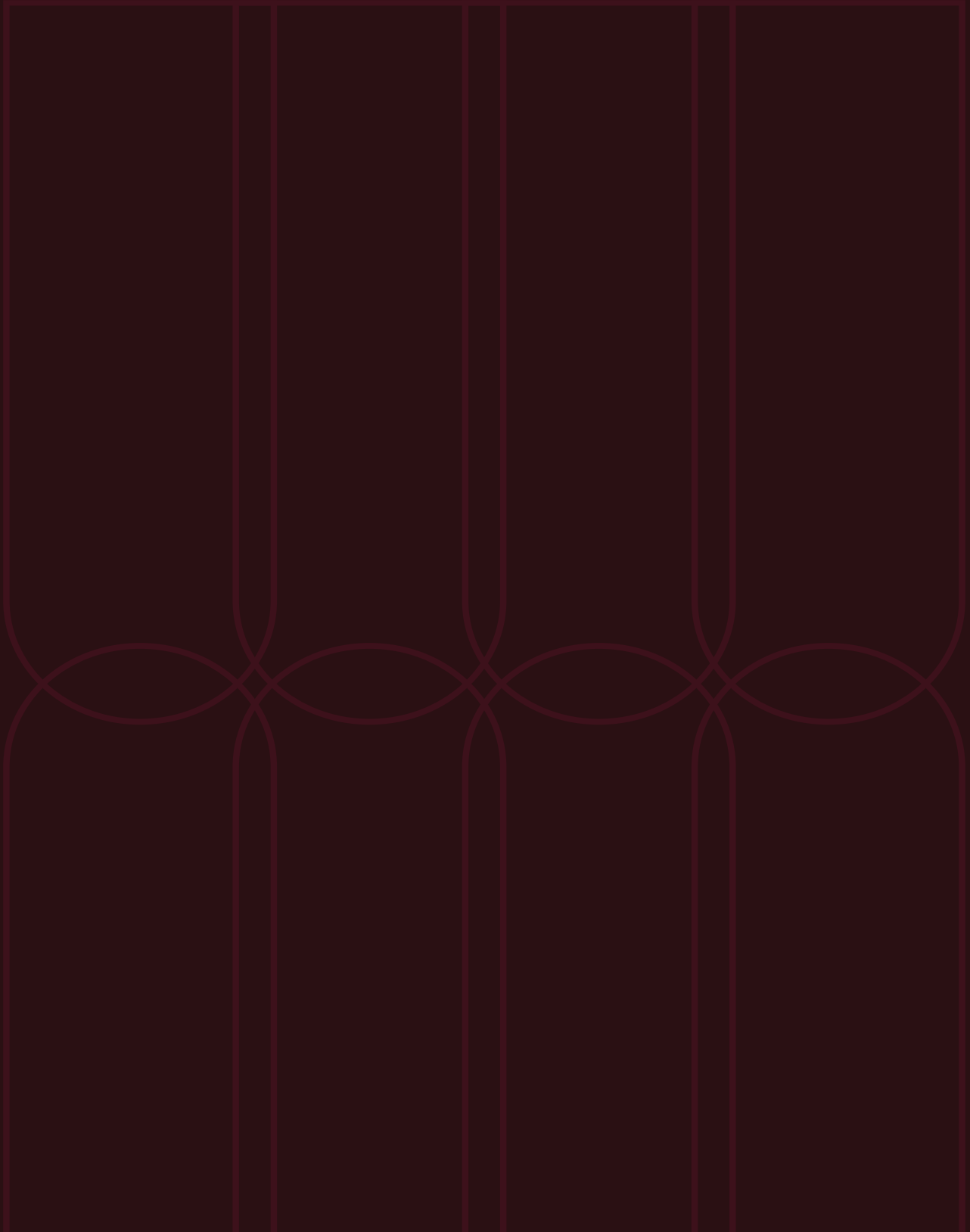
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

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

LANDSKRONAVEIEN 386

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260034	
Selger 1 navn	
Snorre Langen	
Gateadresse	
Landskronaveien 386	
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	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SL

1

Document reference: 02260034

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppussing av Bad + bytte sluk vaskerom
Arbeid utført av	solutec vvs as AS og

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ny membran på bad
-------------	-------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av bad baderom
Arbeid utført av	Soolutec vvs as

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Strøm til nytt oppuset
Arbeid utført av	Linje Elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Kontroll i ca 2015 så vidt jeg husker
-------------	---------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Lader garage
-------------	--------------

- 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, tømrerarbeid 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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
snorre langen	a398a7b0708fe30e7709 984a07ae0e9a42eb2b26	23.01.2026 11:41:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260034

- 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

Bygningsteknisk gjennomgang

### LANDSKRONAVEIEN 386, 2013 SKJETTEN

Gnr: 69 Bnr: 29 3205 Lillestrøm kommune.

Rekkehus

Dato befaring: 28/01/2026  
Utskriftsdato: 30/01/2026  
Oppdragsnummer: 98828  
Referansenr: 12492



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

Rekkehus over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Tilhørende garasje plass i felles garasjerekke og to uteboder.

### **Standard**

Bolig med noe ny og eldre standard.

### **Oppgraderinger**

*Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2026:

- Oppussing av vaskerom med nytt sluk, membran på gulv og fliser.
- Byttet ventil på varmtvannsbereider.
- Nytt avløpsrør til sluk i vaskerom.

2025:

- Bygget ny markterrasse med adkomst fra spisestue.

2024:

- Oppussing av bad i 2. etasje.
- Nytt rør i rør system til bad i 2. etasje med fordelerskap i vaskerom.

2022/2021:

- Malt veggoverflater og himling i 1. etasje.
- Lagt laminatgulv i 1. etasje.

### **Oppgraderinger i borettslaget**

*Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:*

2022/2021: Bytte av enkelte bord på utvendige kledningen. Malt utvendig kledning.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

### **Referansenivå**

Boligen er oppført i 1971, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

### **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

### **Tilstandsgrad 2:**

- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Vaskerom / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Snorre Langen  
 Takstmenn: Daniel Aas  
 Befaring/tilstede: Eier: Snorre Langen, Takstmann: Daniel Aas

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Rekkehus  
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikk.  
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikk.

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 69 Bnr: 29  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 5700.8 m<sup>2</sup>  
 Hjemmelshaver: Gjelleråsen Borettslag  
 Adresse: Landskronaveien 386, 2013 Skjetten

### Andelsleilighet

Selskap: Gjelleråsen Borettslag  
 Organisasjonsnr: 948122294  
 Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl  
 Eier: 159  
 Andelsnummer: Snorre Langen

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	28/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	23/01/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	27/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	02/07/1970		Godkjente plantegninger er mottatt.		

## Bygninger på eiendommen

### Rekkehus

#### Bygningsdata

Byggeår 1971

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	63	0	0	87
2. etasje	63	0	0	0
Sum bolig:	126	0	0	87
Sum BRA:	126			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bod		
2. etasje	Bad, Gang, Omkleddingsrom, Tre soverom		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

### Garasje

#### Bygningsdata

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	16	0	0
Sum bolig:	0	16	0	0
Sum BRA:	16			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Garasjerom		

## Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Utebod

### Bygningsdata

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innklasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	3	0	0
Sum bolig:	0	3	0	0
Sum BRA:	3			

### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innklasset balkong)
1. etasje		Utebod	

## Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Utebod 2

### Bygningsdata

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innklasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	5	0	0
Sum bolig:	0	5	0	0
Sum BRA:	5			

### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innklasset balkong)
1. etasje		Utebod	

## Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Rekkehus

---

### Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

---

### Generelle opplysninger

Beskrivelse: Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten tilhører borettslagets ansvarsområde. Det er allikevel foretatt vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser i fellesarealer og rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner.

---

### Lovlighet

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest på boligen fra byggeår. Ferdigattest for tilbygg, datert 30.10-1981 foreligger.

Boligens godkjente plantegninger er mottatt og kontrollert opp mot dagens planløsning, men det er registret følgende avvik:

- Tilbygget består av spisestue i 1. etasje og to soverom i 2. etasje. På de godkjente plantegningene er det ingen beskrivelse av hva slags type rom de er byggesøkt som.
- Entré er omtalt som vindfang/bod i de godkjente plantegningene.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde slik planløsningen er i dag.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*

*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

### Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Bilder i forbindelse med oppussing av vaskerom.
- Bilder i forbindelse med oppussing av bad.
- Faktura for montering av ny sluk i vaskerom. (AXO Prosjekt AS)
- Samsvarserklæring signert og datert 28.11-2024 er fremvist for følgende arbeider:  
Rehabilitering av bad i 2. etasje, trukket om ny utejevningsforbindelse til hovedavløp, fast tilkobling av vvb på vaskerom, isolert jordledere i sikringsskap. (Linje Elektro Service AS)
- Faktura for levering av sanitærinstallasjoner til bad er fremvist. (Solutec VVS AS)

---

### Grunnforhold og fundamenter

*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

### Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG:  
IU

## Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

### Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

### Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terrengforhold rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsvurdering:

TG:  
IU

### Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

### Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygning. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjelheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

### Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Det er observert museband og lufting bak panelet.

Enkelte kledningsbord ble byttet og malt i 2022/2021, i følge eier. (Regi av borettslaget)

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjelheter.

## Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Kompakttak i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige himlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

TG: 1

## Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takpapp av eldre/ukjent alder.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besikket fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.  I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

## Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

## Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.*

### Ytterdører

Beskrivelse:	Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2020. Isolert ytterdør med glassfelt.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2020. 2. etasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør. Profilerte innvendige dører for øvrig.
--------------	---

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

## Balkonger, terrasser og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.*

## Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra entré, ca. 37 m <sup>2</sup> . Terrassebord på bjelkelag.
	Markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra spisestue, ca. 50 m <sup>2</sup> . Terrassebord på bjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Terrassen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det kan derfor være skader, som ikke blir oppdaget under befaringen.

TG: 1

## Gulv på grunn/plate på mark

*Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamentet og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. " Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.*

## Gulv på grunn

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue, kjøkken, entré og spisestue.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

## Pipe

*Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.*

## Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

## Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*

*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledning mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

*Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

**Beskrivelse:** Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til bad med fordelerskap i vaskerom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i vaskerom. Stoppekraner for kaldtvann til bad er lokalisert i fordelerskap. Hovedstoppekran er lokalisert i luke i vaskerom. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato i vaskerom og kjøkken. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

**Tilstandsvurdering:** Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

## Varmtvann

**Beskrivelse:** Varmtvannsbereder på ca. 115 liter, ukjent alder, montert i vaskerom.

**Tilstandsvurdering:** Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

TG: 2

## Ventilasjon

**Beskrivelse:** 1. etasje:  
Friskluft via spalventiler i vinduer.  
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.  
Oppdriftsventilasjon med ventil i vaskerom.

2. etasje:  
Friskluft via spalventiler i vinduer.  
Friskluftsventil på yttervegg i to soverom.  
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.  
Elektrisk avtrekksvifte på oppdriftsventilasjon i bad.

**Tilstandsvurdering:** Det mangler luftespalte under dør til vaskerom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

## Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

## Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang, omkleddingsrom og tre soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

## Trapper

*Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.*

## Trapper

Beskrivelse: Vinkeltrapp og rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk tilknyttet innvendig trapp.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. I dette tilfellet er rekkverket under 0,9 m.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet.

## Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

## Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra ca. 2010.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjølfrys er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Den integrerte fryseren er ikke ordentlig festet til kjøkkenfronten. Enkelte kjøkkenfronter har tegn til avlassing. Det er også registrert en sprekk i induksjonstoppen. TG 2 er gitt på grunn av alder, normal bruksslitasje og nevnte forhold.

TG: 2

## Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

## Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat, gulvbord og flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert lokal svelling og sprekkdannelser i enkelte skjøter på laminatgulvet.  Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.  TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

## Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt brystningspanel. Tapet. Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstrie.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malt panel. Sparklet og malte plater. Trepanel. Takessplater. Himlingshøyde ca. 2,34 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i soverom.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*

*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

## Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.</p> <p>Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.</p> <p>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.</p> <p>I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.</p> <p>Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent/eldre.</li><li>- Løses sikringene ofte ut? Nei.</li><li>- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget? Nei.</li><li>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.</li><li>- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Sist i 2014.</li></ul> <p>Samsvarserklæring signert og datert 28.11-2024 er fremvist for følgende arbeider:</p> <p>Rehabilitering av bad i 2. etasje, trukket om ny utejevningsforbindelse til hovedavløp, fast tilkobling av vvb på vaskerom, isolert jordledere i sikringsskap. (Linje Elektro Service AS)</p>
Tilstandsvurdering:	<p>For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.</p> <p>Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.</p>

## Våtrom - Bad

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*

*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

## Dokumentasjon - Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	<p>Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2025.</p> <p>I 2025 ble det lagt nytt sluk, gulvmembran og fliser.</p> <p>Faktura for montering av ny sluk er fremvist. FDV dokumentasjon og dokumentasjon på membran er ikke fremvist.</p>
--------------	---

## Våtromsgulv - Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	<p>Fliser på betong. Sluk i plast.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.</p> <p>Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p>

TG: 2

## Våtromsvegger - Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater. Malt glassfiberstrie.

Tilstandsvurdering: Overflatene bærer preg av alder og slitajse med noe avflassing og ujevnheter. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

## Overflater på innvendig himling - Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Fast inventar, generelt - Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Fastmontert laminat benkeplate.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Hulltaking bad - Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Overflater er ikke eksponert for vann og hullboring er derfor ikke foretatt. Fuktindikator er benyttet og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG:  
IU

## Våtrom - Bad

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*

*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

## Dokumentasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2024. Det er fremvist bilder under oppussing. FDV dokumentasjon og dokumentasjon på utførelse av membran er ikke fremvist.

## Våtromsgulv - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk i dusjonen er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Gulvet utenfor dusjonen er tilnærmet flatt.

Tilstandsvurdering:

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

## Våtromsvegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Overflater på innvendig himling - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Malt panel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Fast inventar - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget systerne og servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Hulltaking bad - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Garasje

### Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt liggende trepanel og tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Tilstandsvurdering:

Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert.

TG:  
IU

## Utebod

### Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod med yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Profilert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering:

Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

TG:  
IU

## Utebod 2

## Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod med yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

TG:  
IU

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

### **Areal:**

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

### **Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygnings sakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygnings sakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

### **Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringstidspunktet til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

### **Rettigheter:**

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# Nabolagsprofil

Landskronaveien 386 - Nabolaget Landskronaveien - vurdert av 46 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Tårnbyveien Linje 375, 380, 385	6 min 0.6 km
Olavsgaard Totalt 18 ulike linjer	11 min 0.9 km
Strømmen stasjon Linje L1	6 min 3 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	10 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 20.2 km

## Skoler

Gjellerås skole (1-7 kl.) 478 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km
Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	21 min 1.9 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	5 min 2.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	9 min 4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 5.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

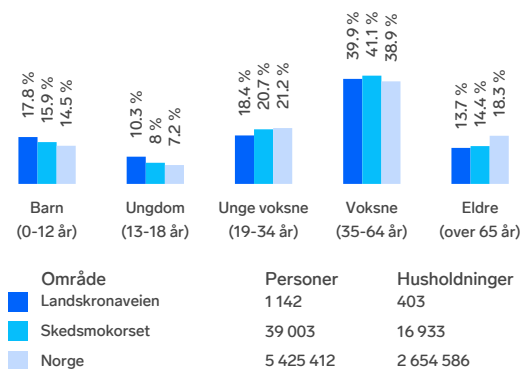
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Melby barnehage (1-5 år) 68 barn	2 min 0.2 km
Linbråten barnehage (0-5 år) 138 barn	3 min 0.3 km
Uglebakken barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min 0.4 km


## Dagligvare

Meny Skjetten PostNord	12 min 1 km
Coop Extra Skjettentoppen	21 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 87/100



### Turmulighetene



Nærhet til skog og mark 82/100





### Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100

## Sport

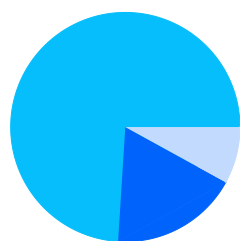
 Bråten skole - gymnastikksal 2 min   
Aktivitetshall 0.2 km

 Melby skole - balløkke 2 min   
Ballspill 0.2 km

 Just Padel Hellerudsletta 7 min 

 Fresh Fitness Strømmen 10 min 

## Boligmasse



■ 18% enebolig  
■ 74% rekkehus  
■ 8% annet

«Hyggelig boligområde.»

Sitat fra en lokalkjent

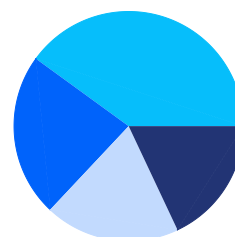


## Varer/Tjenester

 Skjetten Nærserver 12 min 

 Boots apotek Skjetten 12 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder  
■ 40% 6-12 år  
■ 19% 13-15 år  
■ 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

Flerfamilier

0% 43%

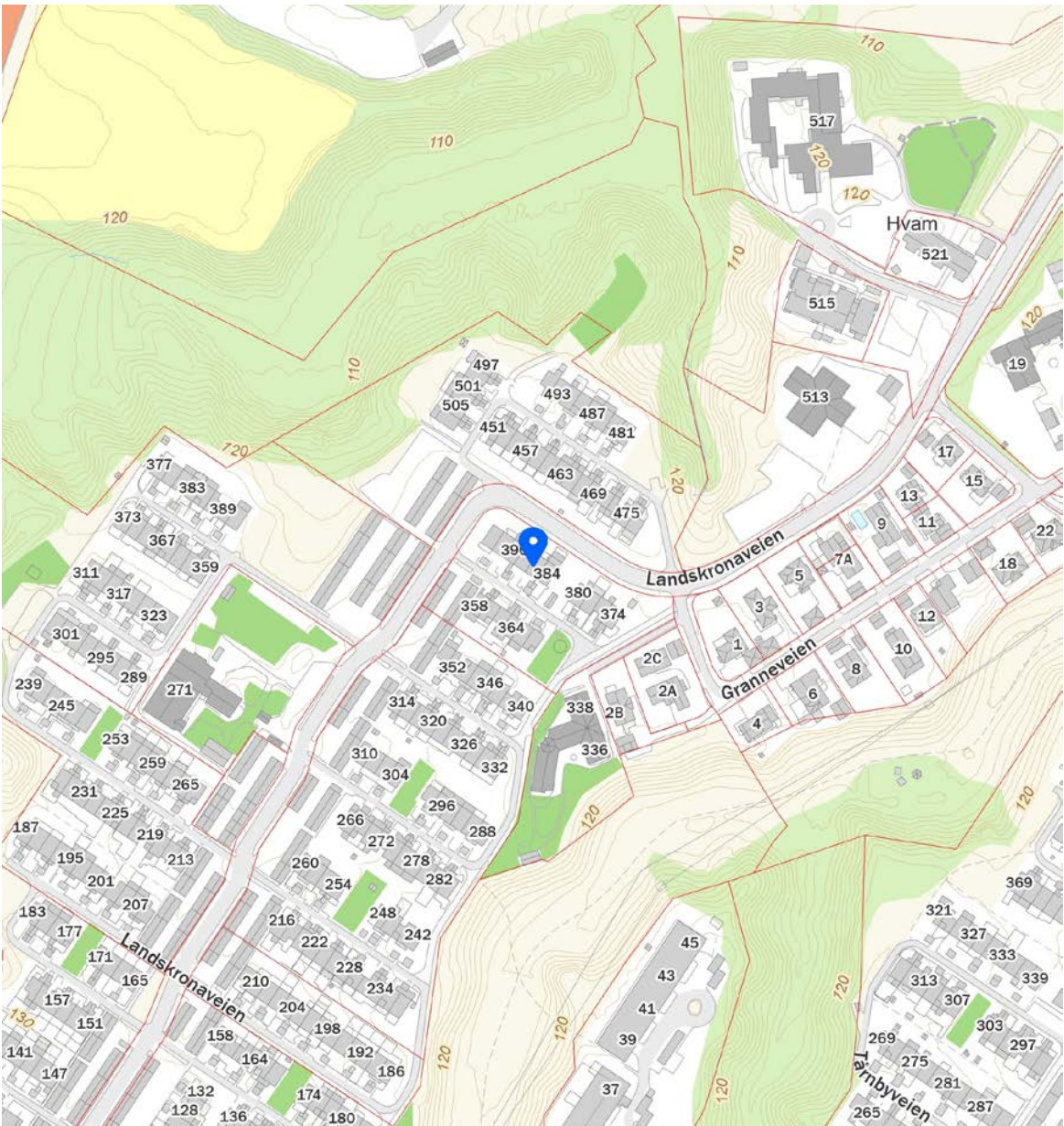
■ Landskronaveien  
■ Skedsmokorset  
■ Norge

## Sivilstand

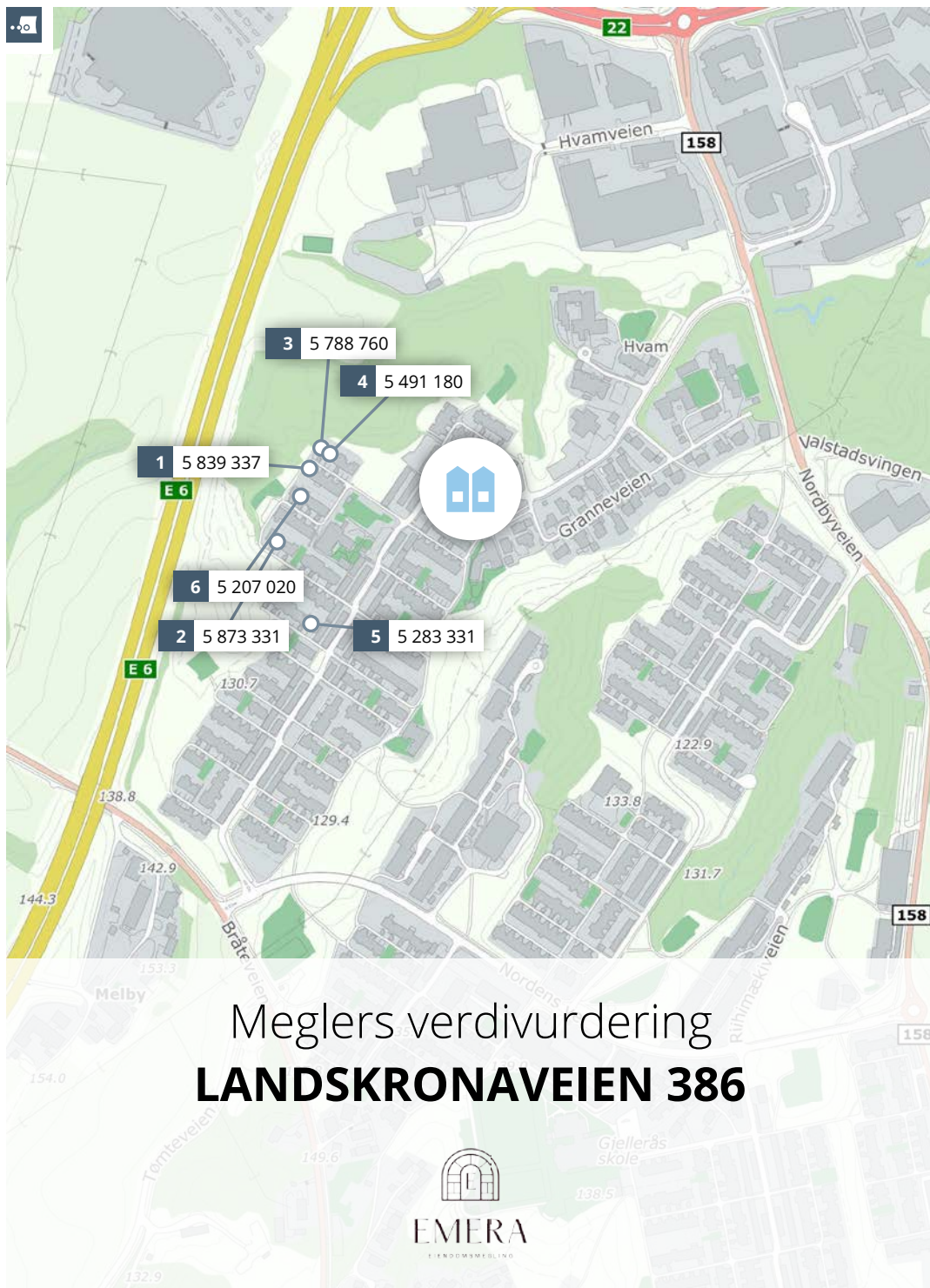
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Rapport utført av Emera eiendomsmegling den 23.02.2026

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





## Landskronaveien 386, 2013 SKJETTEN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 69 BNR 29 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205

LILLESTRØM GRUNNKRETS Hvam 9

Verdivurdert til

# 5 230 000

**271 182**

Fellesgjeld

**5 501 182**

Totalt

**43 651**

m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Tomt						5 701 m <sup>2</sup>
Byggeår						1971

Fellesutgifter	6 990
Formue	16 060
Soverom	4
Etasjer	0

Parkering Peis

### Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Landskronaveien 373 126 m <sup>2</sup> 1972 18,1 daa 3 sov	29.01.2025	5 850 000	<b>5 650 000</b>	189 337	5 839 337	<b>46 344</b>
2 Landskronaveien 243 126 m <sup>2</sup> 1972 11,8 daa 3 sov	24.02.2025	5 150 000	<b>5 490 000</b>	383 331	5 873 331	<b>46 614</b>
3 Landskronaveien 377 126 m <sup>2</sup> 1972 18,1 daa 3 sov	16.04.2025	5 690 000	<b>5 600 000</b>	188 760	5 788 760	<b>45 943</b>
4 Landskronaveien 381 144 m <sup>2</sup> 1972 18,1 daa 3 sov	02.08.2024	5 300 000	<b>5 300 000</b>	191 180	5 491 180	<b>38 133</b>
5 Landskronaveien 207 144 m <sup>2</sup> 1971 11,8 daa 4 sov	04.12.2024	4 990 000	<b>4 900 000</b>	383 331	5 283 331	<b>36 690</b>
6 Landskronaveien 315 126 m <sup>2</sup> 1972 18,1 daa 4 sov	27.10.2025	5 200 000	<b>5 020 000</b>	187 020	5 207 020	<b>41 326</b>

Landskronaveien 386 er et flott rekkehus over to plan med familievennlig planløsning og attraktiv beliggenhet i et hyggelig nabolag. Boligen inneholder stue, kjøkken, entré, vaskerom og bod i 1. etasje, samt fire soverom og bad i 2. etasje. Det følger parkering i garasjerekke.

Innvendige gulv består av laminat, gulvbord og flislagte overflater. Veggene har malt brystningspanel, tapet, sparklet og malte plater samt malt glassfiberstri.

Boligen er jevnlig oppgradert de senere årene. I 2026 ble vaskerommet pusset opp med nytt sluk, membran og fliser, det ble montert nytt avløpsrør til sluk samt byttet ventil på varmtvannsbereider. I 2025 ble det bygget ny markterrasse med adkomst fra spisestuen. Badet i 2. etasje ble oppusset i 2025, og det ble installert nytt rør-i-rør-system med fordelerskap i vaskerommet. I 2021/2022 ble overflater og himling i 1. etasje malt, og det ble lagt nytt laminatgulv.

Borettslaget har også gjennomført vedlikehold i perioden 2021/2022, inkludert utskifting av enkelte bord i utvendig kledning og maling av fasade. For ytterligere informasjon om bygningens vedlikehold henvises det til styret.



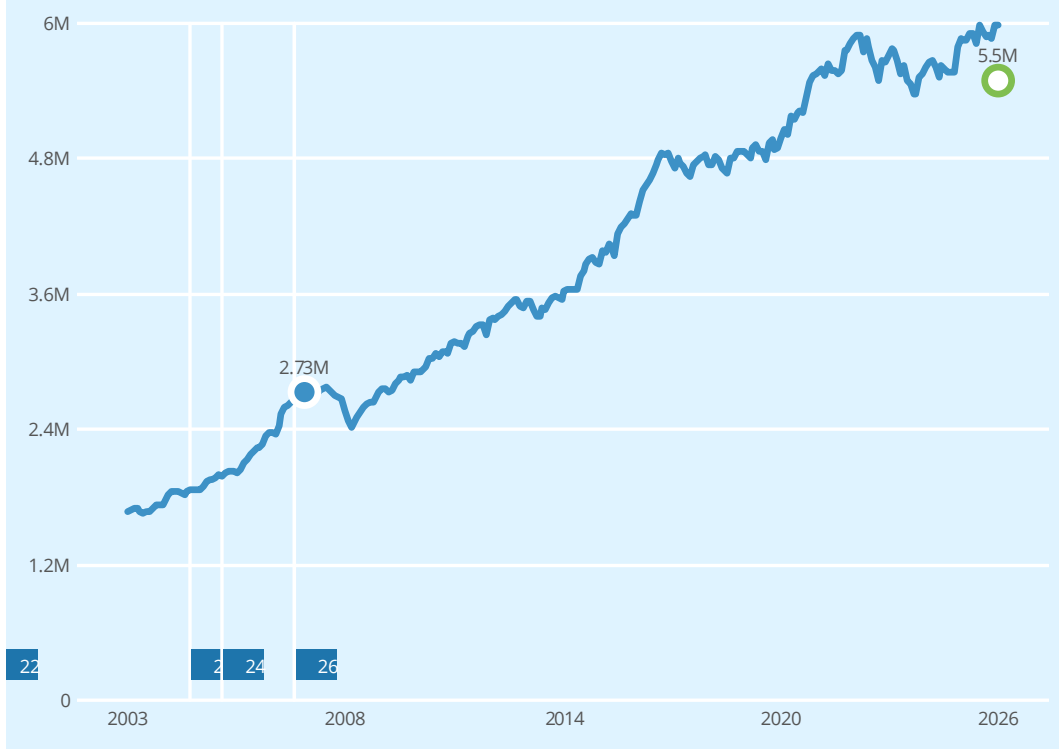
Emera er en uavhengig eiendomsmeglerkjede som utfordrer det etablerte – med tydelig fokus på kvalitet, fleksibilitet og kundeopplevelse. Vi er ikke eid av noen bank, og har derfor én agenda: å være den beste megleren for deg. Vår drivkraft er å skape en enklere og mer effektiv salgsprosess, der du som kunde får tett oppfølging, ærlig rådgivning og trygghet hele veien.

Hos Emera kombinerer vi lokal markedsinnsikt med faglig tyngde og moderne verktøy. Vi tar ansvar for hele salgsreisen – fra verdivurdering og forberedelser, til markedsføring, budrunde og overtakelse. Alltid med mål om å få frem boligens fulle potensial og sikre det beste resultatet for deg.

Boligen din betyr mye – og det gjør også opplevelsen av å selge den. Derfor skal det merkes at du har valgt en megler som bryr seg. Det er eiendomsmegling, slik vi mener den bør være.



## Historiske omsetninger



● Salg
 ○ Meglernes verddivurdering
 ~ Prisindeks
   Endring av eiendom

- 1 Rekkehus
- 2 Rekkehus
- 3 Rekkehus
- 4 Rekkehus
- 5 Rekkehus
- 6 Rekkehus
- 7 Rekkehus
- +19 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
23.01.2015		23.01.2015	-	485 908	-	485 908	27
04.09.2007	13.09.2007	22.11.2007	2 490 000	2 650 000	79 842	2 729 842	

27 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Det er noe som ikke stemmer med beløpet fra 2015. Kan ha vært samboerophør eller familie salg. Dette er ikke en reell verdi.



## Rekkehus til salgs i 2013 SKJETTEN nå

1  
rekkehus til  
salgs

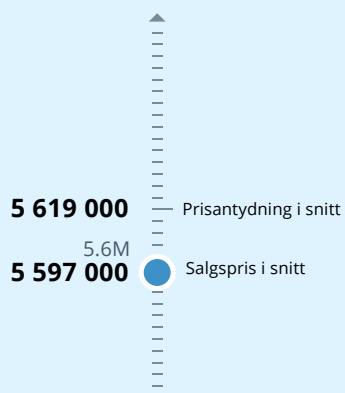


Annonsene har i  
snitt ligget ute i

140  
dager

## Rekkehus solgt i 2013 SKJETTEN siste 3 mnd

12  
rekkehus solgt

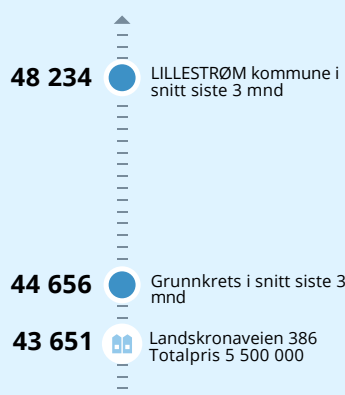


Solgt i snitt  
i løpet av

27  
dager

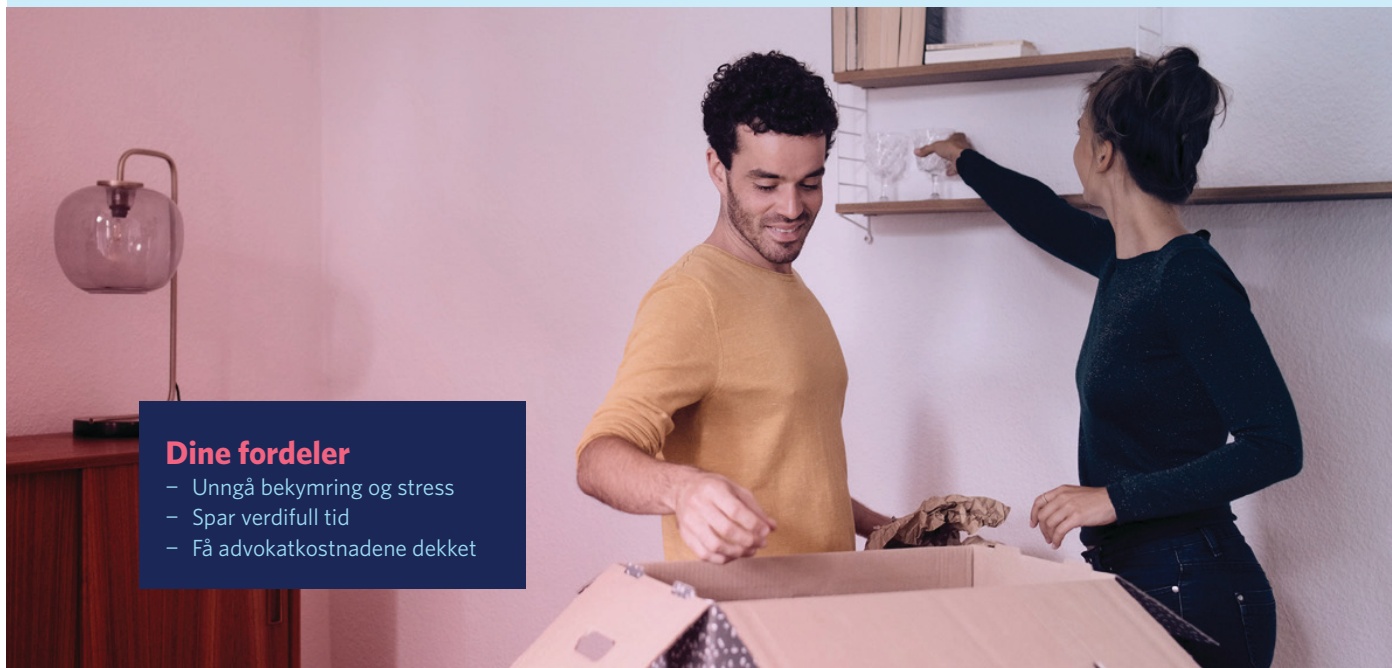
for 0.2% under prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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 monteret 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 monteret.
- 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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

Norges Eiendomsmeglerforbund | [www.nef.no](http://www.nef.no) | [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# Budskjema



Regine Hodt  
regine.hodt@emera.no  
452 05 154

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# 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](http://emera.no)

# 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.

