

HOLT VESTVOLLEN

# Lensmann Klevs vei 202



Velkommen til  
din nye bolig



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 990 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

80/84 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

16811.5 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

4 192 705,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 243,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 193 209,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

9 402,-

BYGGEÅR

2000

# Din megler



## Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

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

+47 992 74 052

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

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

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

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

Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!



## Pen 3-roms andelsleilighet i 2.etasje med balkong, parkering i carport og nyere kjøkken og bad! Kort vei til alt!

Emera Eiendomsmegling ved Gina Granli ønsker velkommen til Lensmann Klevs vei 202 på populære Holt Vestvollen, Skedsmokorset.

Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via felles trappegang. Vel inne har man entré med stor skyvedørsgarderobe, kjøkken i åpen løsning mot stue, to romslige soverom og et flislagt bad. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 12,7 m<sup>2</sup>. Det ble byttet kjøkkeninnredning i 2024. Samme år ble også badet totalrenovert i regi av borettslaget.

Parkering gjøres i carport. Borettslaget sine fellesområder er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder og lekeplass. Fra eiendommen er det kort vei til bl.a. dagligvare, skoler og barnehager, kollektivtransport og fine turmuligheter.

Velkommen til visning!







HARMONY  
*light up life*

















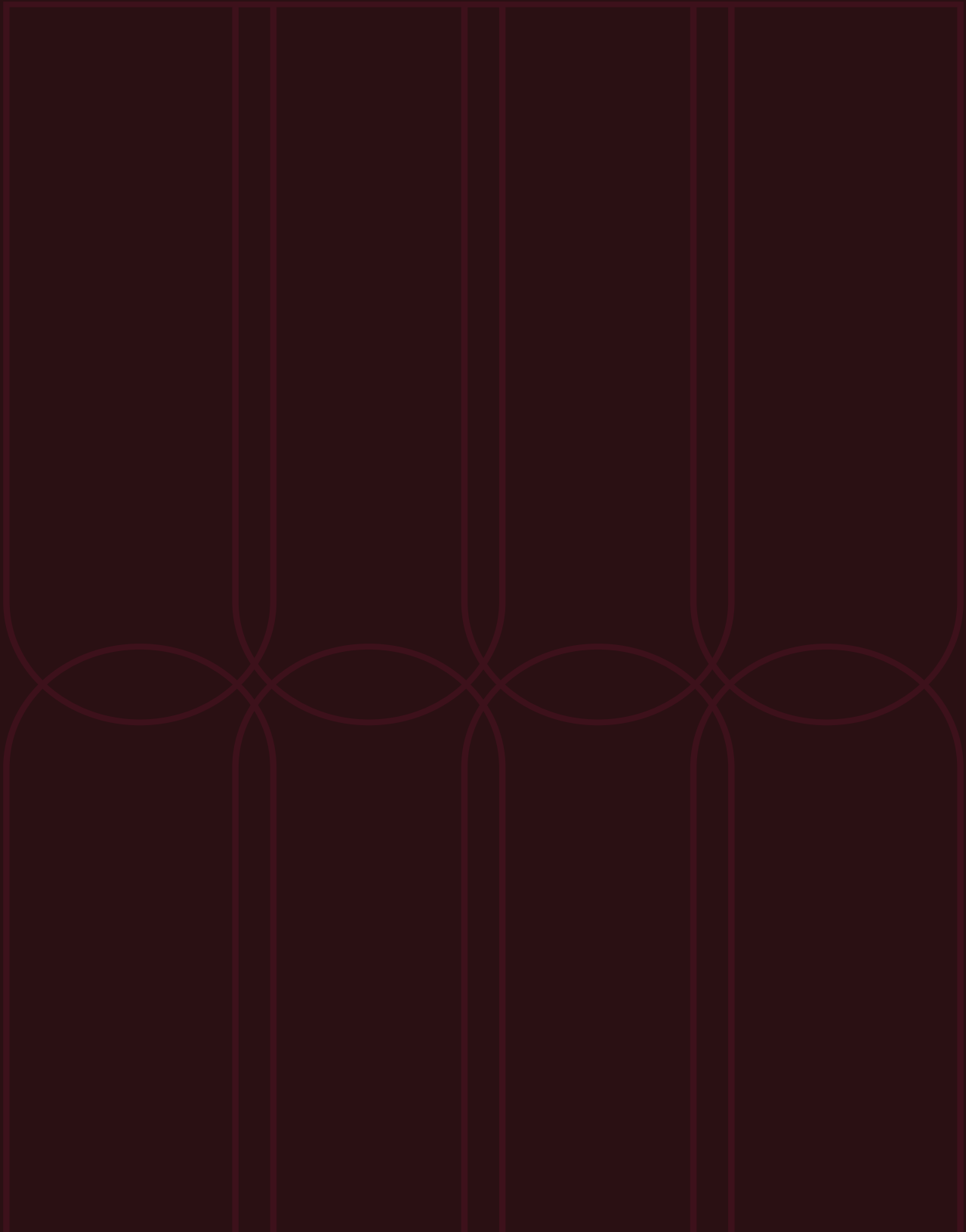
# Plantegning





LENSMANN KLEVS VEI 202

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 990 000

## Omkostning kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

193 209 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 183 209 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 496 (Omkostninger totalt)

-----  
4 192 705 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 192 705

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 243,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Lån Renter 624,00

Lån avdrag 481,00

Felleskostnader 5 138,00

Tilsammen 6 243,-

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 193 209 pr. 06.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16368803824

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,65%

Restsaldo 10 240 051,63

Andel restsaldo: 193 208,52

Innfrielsesdato: 30.12.2039

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Info pr. 06.05.2026

## Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordningen.

## Andre kostnader:

Andre utgifter: Medlemskap i BORI er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Betaling av medlemskap tilsendes kjøperen fra BORI.

Utover det som er nevnt under punktet

«Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel

strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og

abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av

kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er

inkludert).

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 9 402 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 807 001 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 228 002 (2024)

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

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Lensmann Klevs vei 202 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Holt Vestvollen på Skedsmokorset. Her bor du i et rolig og veletablert boligområde med kort vei til det meste av servicetilbud, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser. Området er spesielt populært blant barnefamilier takket være lite trafikk, flere lekeplasser og flotte grøntområder i umiddelbar nærhet.

Leiligheten ligger i nærhet til flere barnehager og skoler, blant annet Toppen barnehage og Sten-Tærud skole. Det er trygge gang- og sykkelveier i området, noe som gjør hverdagen enkel for både små og store.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med kort vei til blant annet Kiwi, Rema 1000, Coop Extra og Skedsmo Senter med et variert utvalg av butikker og servicetilbud. I nærområdet finner du også apotek, legesenter, frisør, treningssentre og øvrige fasiliteter som gjør hverdagen praktisk og komfortabel.

Det er gode kollektivmuligheter fra området med bussforbindelser mot blant annet Lillestrøm, Oslo og Gardermoen. Fra Lillestrøm stasjon går togtilbudet videre til store deler av Østlandet, noe som gjør dette til et attraktivt område også for pendlere.

For den aktive byr nærområdet på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Holt Vestvollen har nærhet til Tæruddalen med fine turstier, lysløype, skiløyper vinterstid og gode friluftsområder. Området har også flere lekeplasser, fotballbaner og grøntområder, samt kort vei til Nylendlia skisenter og Nebbursvollen friluftsbad.

## Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 27, lokalisert på borettslagets fellesareal. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at plassen er forbeholdt eksklusiv bruk av denne leiligheten. Borettslaget har anledning til å foreta endringer i disponeringen av parkeringsplassene og kan beslutte hvordan disse skal fordeles og benyttes i fremtiden.

## 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: 16811.5 m<sup>2</sup>

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 13.12.2000. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for Lensmann Klev vei 181-214: rehabilitering av bad, datert 14.05.2025.

Av godkjente byggetegninger fremgår det at leiligheten har hatt en innvendig bod. Den innvendige boden er blitt innlemmet i stue. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for om omgjøringen er teknisk gjennomførbar og for om endringen vil bli godkjent av plan- og bygningsetaten.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 13.12.2000.

## Innhold

2.etasje: Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad  
Annet: Bod i felles gang på samme etasjeplan

## Areal

BRA - i: 80 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 84 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 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.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt innvendig.

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940). Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

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

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombetegnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger. Rombetegnelser er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønsmessig vurdert på stedet.

## Standard

### Entré

Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via felles trappegang. Vel inne har man en lysmalt entré/gang med fliser på gulv. Det er montert en stor skyvedørsgarderobe som strekker seg langs den ene langsiden av rommet. I direkte tilknytning til entré har man adkomst til et av leilighets soverom.

### Kjøkken

Pent kjøkken med innredning fra Norema.

Kjøkkeninnredningen ble byttet i 2024 og er i praktisk L-form for rikelig med benkeplass og oppbevaring i overskap og skuffer. Lyse, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert

koketopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøleskap.

### Stue

I åpen løsning med kjøkkenet har man leilighetens stue. Stuen har store vindusflater og utgang til balkong. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende mediemøblement.

### Soverom

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har adkomst fra stuen og har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Det er skyvedørsgarderobe. Soverom 2 kan benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov. Leiligheten disponerer en bod i felles gang, 2.etasje.

### Bad

Lekker og flislagt baderom med gulvvarme. Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2024 og er innredet med helservant på skuffeseksjon, speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er opplegg til vaskemaskin.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger:

- Komfyr, stekeovn og mikro.
- Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Panelovnen i stue.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker

etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Remi Bjørnstad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Totalrenovering av badet i regi av borettslaget

Arbeid utført av Sansbygg

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar Ja

Beskrivelse Totalrenovering av hele badet

Er arbeidet byggemeldt?

Svar Ja

Beskrivelse Inngikk i totalrenovering med Sansbygg

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Under totalrenoveringen av badet

Arbeid utført av Sansbygg

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 I sammenheng med totalrenoveringen av badet

Arbeid utført av Sansbygg

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

Svar Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Totalrenovering av balkonger i regi av borettslaget

Arbeid utført av Ø2B

## Byggemåte

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

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

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjoner. Yttervegger i bindingsverk i trekonstruksjoner kledd med stående panel.

Saltak av W-takstoler i trekonstruksjoner, teknet med takstein.

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

Grunnmur er utført i betong med støpt såle.

Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller

faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Innvendig:

Gulv:

Flislagt gulv i entré og på badet.

Ellers laminat.

Gulvvarme på badet.

--

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers panel.

--

Himlinger:

Takplater.

Downlights i himling på badet.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,39 m.

Teknisk:

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

Hovedstoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Leiligheten er tilknyttet bygningens felles mekaniske ventilasjonsløsning.

Tilluft slippes inn via veggventiler.

Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjønning sett i forhold til bygningsdelens alder,

herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det påpekes at dører er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelen tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjønning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TG1U):

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser. Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Lensmann Klevs vei 202, 2019 SKEDSMOKORSET

Gnr. 33, bnr. 34, ideell andel 1/1

i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 26 i Haugen Borettslag med orgnr. 880893122

### Selger

Baiba Liepina og Kristo Nilov

## Borettslag

Haugen Borettslag

Organisasjonsnummer: 880893122

Andelsnummer: 26

Haugen borettslag består av 54 andeler fordelt på 14 bygninger.

Forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning.

Det er krav om medlemskap i BORI for nye kjøpere.

Av styrets årsrapport 2025 fremgår følgende:

Styret i Haugen borettslag legger med dette frem årsrapporten for 2025. Det har vært et år med mye arbeid, hvor vi har utført de siste delene av vedlikeholdsplanen. Borettslaget står nå mye bedre rustet for 10-årsperioden, og det er ikke lenger planlagt større vedlikeholdsarbeid.

De siste prosjektene i vedlikeholdsplanen har blitt gjennomført, hvor det i 2025 primært var maling av byggene

som var det store prosjektet. Det gjenstår noe reklamasjonsarbeid på noen prosjekter, men det foreligger gode planer for gjennomføring av disse gjennom våren.

Prosjektene har blitt finansiert gjennom en kombinasjon av oppsparte midler og et moderat låneopptak. Vi søkte og fikk innvilget kr 11.600.000 i lån, men har kun tatt ut kr 10.600.000 av dette. Felleskostnadene er også på et lavere nivå i dag enn før vedlikeholdsplanen ble vedtatt.

Av leilighetssalg i borettslaget, ser vi også at markedsverdien har gått opp etter prosjektene. Dette er svært positivt, og i tråd med styrets og generalforsamlingens ønsker.

Med de store vedlikeholdsprosjektene fullført, vil styret fremover ha fokus på:

- Løpende vedlikeholdsoppgaver av moderat art.

- Styrking av bomiljøet.
- God og sunn drift av borettslaget, som skal sikre et godt økonomisk handlingsrom.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 94397007

Husdyr: Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler og etter gjeldene vilkår:

- Det er i utgangspunktet kun tillatt med to husdyr pr. boenhet. Som husdyr regnes hund, innekatt, fugl i bur, hamster, kanin o.l.
- Husdyr skal meldes til styret via e-post.
- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Alle dyr skal luftes under tilsyn.

Forkjøpsrett: Forkjøpsrett for medlemmer av Bori Bbl. Meldefrist er 02.06.2026.

Forkjøpsfrist: 02.06.2026.

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

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Av årsregnskapet 2025 fremgår følgende:

Sum driftsinntekter: 4 165 869

Sum driftskostnader: 7 591 636

Driftsresultat: - 3 425 767

Årsresultat: - 3 848 718

Det er et negativt årsresultat på kr 3.848.718, mot budsjettet 4.276.892. Borettslaget har kommet bedre ut enn budsjett, og det negative resultatet henger sammen med det større vedlikeholdet som er gjennomført. Dette

dekkes opp av egenkapitalen.

## Vedtekter/husordensregler

- Beboerne sørger selv for renhold i oppgangen. Alle i oppgangen skal vaske og hjelpe til at det er rent og ryddig.
- Tørking av tøy skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Lufting av tepper, dyner o.l. skal ikke gjøres ut fra balkonggelender.
- Blomsterkasser skal festes på innsiden av balkongen.
- Det er ikke tillatt å sette opp, eller modifisere, gelender og leegger uten godkjenning av styret.
- Ved rehabilitering eller innkjøp av markise skal denne fylle hele bredden av balkongen i 2. etg (ca. 4,5 meter). Duken skal være i ensartet svart eller grå farge.

## Energiklasse

D

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

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

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

ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Det er montert varmepumpe i boligen.

Elektriske panelovner.

Gulvvarme bad.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Eiendommen grenser mot felles lekeområde og øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret.

Gjeldende reguleringsplan: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for gnr. 33 bnr. 2 Haugenstua og gnr. 35 bnr. 5 Solheim delfelt B9 og B10 av Holtområdet.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, vedtatt 14.06.2023. Arealbruken er i planen hovedsakelig avsatt til boligbebyggelse (nåværende), med delarealer avsatt til friområde og vei. For øvrig er eiendommen regulert til nåværende andre typer bebyggelse og anlegg, nåværende LNFR tiltak for stedbunden næring og nåværende forsvar.

Eiendommen er registrert med grunnforurensning i matrikkelen. Lokaliteten er Brånåsen avfallsdeponi (lokalitetsnr 668), og påvirkningsgraden er vurdert til Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak. Dette er regulert som en hensynssone i kommuneplanen. Eiendommen ligger utenfor den røde sonen.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til gjeldende krav.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Tinglyste heftelser

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

3205/33/34:

26.04.2001 - Dokumentnr: 6560 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

10.01.2008 - Dokumentnr: 22649 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:33 Bnr:39

Rett til å bruke fellesareal/uteareal tilhørende Haugen  
Borettslag

Kan ikke slettes uten samtykke

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2008 - Dokumentnr: 22591 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:33 Bnr:39

Rett til å bruke 12 parkeringsplasser på fellesarealet  
Kan ikke slettes uten samtykke

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 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.

## Radonmåling

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

## Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Kontrakts- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

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

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

### Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger

normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må

kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

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

#### Budgivning og selgers vurdering

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

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

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan

dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Hvitvasking

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

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

## Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 43 932,09  
Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00  
Grunnpakke (innhentning av informasjon fra kommune og forretningsfører, servitutter, tinglysningsgebyr) kr 11 105,00  
Markedspakke inkl. foto, stor annonse på FINN.no, ukens bolig i 7 dager, Emera digital mm kr 23 500,00  
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00  
Tilretteleggingshonorar kr 16 900,00  
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 200,00  
Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 117 062,09  
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

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

## Oppdragsansvarlig

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

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

## Ansvarlig megler

Gina Cecilie Løkker Granli  
Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no  
Tlf: 992 74 052

## Meglerforetaket

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

## Salgsoppgavedato

20.05.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

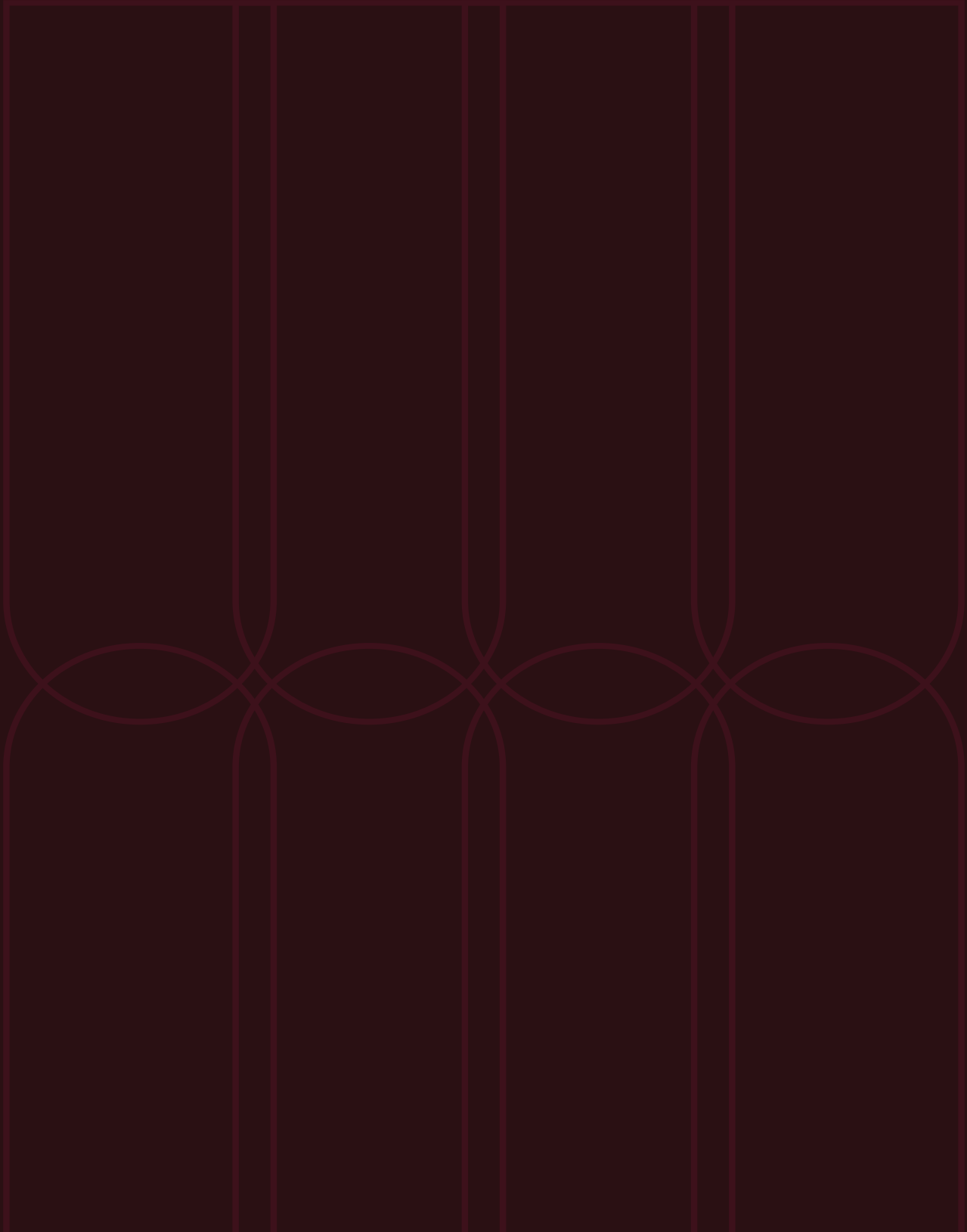
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

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



LENSMANN KLEVS VEI 202

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260135	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristo Nilov	Baiba Liepina
Gateadresse	
Lensmann Klevs vei 202	
Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2019
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260135

## 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: KN, BL

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalreivering av badet i regi av borettslaget
Arbeid utført av	Sansbygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Totalreivering av hele badet
-------------	------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Inngikk i totalreivering med Sansbygg
-------------	---------------------------------------

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	Under totalreivering av badet
Arbeid utført av	Sansbygg

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	I sammenheng med totalreivering av badet
Arbeid utført av	Sansbygg

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av balkonger i regi av borettslaget

Arbeid utført av

Ø2B

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristo Nilov	470cc4475b946215ae723 762bc557131f833503d	20.05.2026 12:35:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Baiba Liepina	4b1daf2a58e4622cebddb aea49b946b6885f0ef6	20.05.2026 12:02:48 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 04260135

- 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



 3-ROMS LEILIGHET MED VERANDA

 Lensmann Klevs vei 202, 2019  
SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

# gnr. 33, bnr. 34

# Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 80 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 22179-26057

Eiendomsverdi ref nr: FD7673

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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

## Taksator AS

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

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

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

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

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

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

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

3-roms borettslagleilighet i 2.Etasje med veranda.  
Beliggende på Skedsmokorset.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

### Veranda:

Utgang fra stue/kjøkken til veranda i trekonstruksjoner, på ca. 12,7 m<sup>2</sup>.

Verandagulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,03 m.

Det er montert markise på plassen.

### Teknisk:

Leiligheten er bygget med mekanisk ventilasjon.

Oppvarming via varmepumpe i stue/kjøkken og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Varmtvann fra bereder på kjøkkenet.

### Bad:

Flislagt baderom fra 2024, modernisert i regi av borettslaget.

Plastsluk i dusjonsen.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blande batteri.

Veggmontert toalett.

Avtrekk i himling.

### Kjøkken:

"Norema" kjøkkeninnredning, med ukjent alder.

Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.

Flisligene plate på vegg over benkeplate.

Belysning under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående kombiskap kjøl/frys.

Aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er installert.

Komfyrvakt er ikke installert.

Leiligheten disponerer en ekstern bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### 3-ROMS LEILIGHET MED VERANDA

- Det foreligger ikke tegninger

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

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

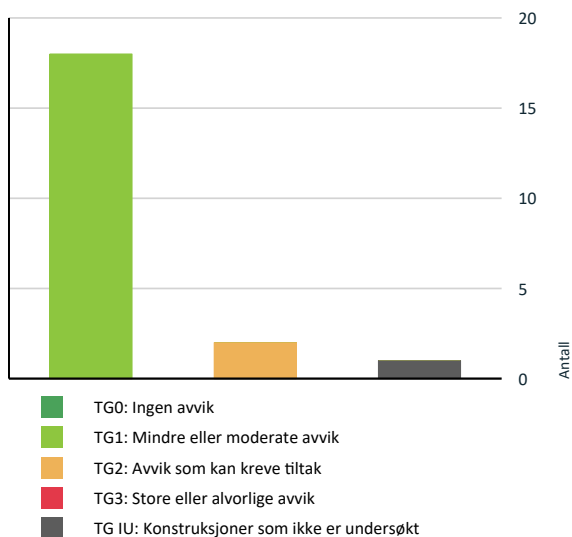
#### Konsekvens:

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Oppsummering av avvik

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

### 3-ROMS LEILIGHET MED VERANDA

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET MED VERANDA



### Byggeår

2000

### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

### Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Saltakav W-takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein.  
Undertak av sutakplater.

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

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

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

Visuell kontroll ble utført på en dag uten nedbør. Det anbefales derfor å observere nedløpssystemet under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer som ikke lot seg identifisere ved befaringstidspunktet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

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

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Atkomst til loft via loftsluke lokalisert i stue.

# Tilstandsrapport

## Bemerkning:

Det er registrert begrenset/lite lufting via takfot/gesims, da isolasjonen er trukket helt ut til kantene.

## Konsekvens:

Redusert lufting kan gi dårligere uttørking i takkonstruksjonen og økt risiko for kondens/fukt i kalde perioder. Over tid kan dette bidra til fuktpåvirkning av undertak/treverk (misfarging/sopputslag) dersom forholdet vedvarer.

## Tiltak:

Etablering av luftespalte ved takfot/gesims, samt ettermontering av rafteapp/vindavleder (luftestopp) for å hindre at isolasjonen blokkerer luftespalten, anbefales.

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

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

—

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

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

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

—

Det henvises til vedtektene, hvor det fremgår at det primært er borettslagets ansvar å skifte ut dører og vinduer ved normal bruk av konstruksjonene. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtektene som omhandler vedlikeholdsansvaret mellom eier og borettslaget.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).

Verandadør med trerammer og isolerglass.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Det påpekes at dører er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelen tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjennning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingsslipp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

Det henvises til vedtektene, hvor det fremgår at det primært er borettslagets ansvar å skifte ut dører og vinduer ved normal bruk av konstruksjonene. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtektene som omhandler vedlikeholdsansvaret mellom eier og borettslaget.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til veranda i trekonstruksjoner, på ca. 12,7 m<sup>2</sup>.  
Verandagulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.  
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,03 m.

Det er montert markise på plassen.

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

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:  
Bygning med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjoner.  
Yttervegger i bindingsverk i trekonstruksjoner kledd med stående panel.  
Saltak av W-takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein.  
Taket er ikke inspisert ved befaringsdato, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

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

Fellesarealer:  
Fellesarealer består av trapper og reposer i trekonstruksjoner.  
Øvrige flater er hovedsakelig malte.  
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:  
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.  
Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolerings-, ventilasjons- og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun

# Tilstandsrapport

boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

#### Vedlikehold og fremtidige behov:

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

#### Felles ansvar:

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

#### Alder og tilstand:

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

##### Gulv:

Flislagt gulv i entré og på badet.  
Ellers laminat.

Gulvvarme på badet.

—

##### Vegger:

Flissatte vegger på bad.  
Ellers panel.

—

##### Himlinger:

Takplater.

Downlights i himling på badet.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,39 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

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

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

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

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

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

#### Bemerkning:

Det ble registrert stedvis hullrom i flisene i gangen, fremstår av estetisk krakter.

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

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

Stue: Det ble målt 8 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 7 mm planavvik gjennom hele rommet.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

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

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

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

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

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

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med rammeprofil.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## 1 TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Entré:

Skyvedørsgarderobe.

Stue:

Skyvedørsgarderobe med speil.

Soverom:

Skyvedørsgarderobe.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2024, modernisert i regi av borettslaget.

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

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

—

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

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



## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger:  
Flissatte vegger.

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

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

# Tilstandsrapport

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

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

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.  
Dette tilfredsstiller dagens krav.

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

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.

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

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett.  
Sluk i dusjsone.

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

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

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



## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

# Tilstandsrapport

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blande batteri.  
Veggmontert toalett.

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

## 2.ETASJE > BAD

### TG I Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtrekksventil i himling.  
Tilluft via spalte ved terskel.

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

## 2.ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser.  
Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018.

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

## KJØKKEN

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG I Overflater og innredning

#### Beskrivelse

"Norema" kjøkkeninnredning, montert i 2024.  
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.  
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Flisliggende plate på vegg over benkeplate.  
Belysning under overskap.  
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående kombiskap kjøll/frys.

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

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

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkenet, med merker og riper som er typiske for alderen og bruken.  
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet, innredning og den er ikke nedsatt.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

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

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

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

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

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Hovedstoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

—

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

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

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

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

#### Bemerkning:

Det er ikke synlig innholdsfortegnelse eller dokumentasjon i fordelerskapet, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

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

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

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

—

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

—

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

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

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet bygningens felles mekaniske ventilasjonsløsning.

Ventilasjonsløsningen er av enklere type sammenlignet med det som er vanlig i nyere bygg, men vurderes å være i tråd med normal standard for byggeperioden.

Aggregat lokalisert på loftet.

Tilluft slippes inn via veggventiler.

Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

—

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

### Bemerkning:

Det er ikke tilluftspalte under terskler inn til rommene. Dette kan begrense lufttilførselen og redusere ventilasjonsløsningens effekt i enkelte rom. Tiltak kan være å etablere luftespalte, for eksempel ved å bytte til flat terskel eller på annen måte sikre tilstrekkelig luftpassasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 1 TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

"Toshiba" varmepumpe er installert i stue, med utendørs motorenhet montert på verandaen.

Varmepumpen er en luft - luft model, montert i 2019 (i henhold til tidligere prospekt).

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmepumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.

# Tilstandsrapport

Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.

Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmepumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filterne minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap, med begrenset mulighet for inspesjon.

Volum: ca. 110 - 120 liter.

Montert i 2024.

Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringskap lokalisert i entré/gang.  
EL-anlegg fra byggeårene.  
Automatsikringer og jordfeilbrytere.  
Overbelastningsvern er montert.  
Hovedbryter og 11 fordelingskurser (to kurset, nr 2 og 7 er ikke i bruk - avskrudd).

Strømmåler plassert i skapet.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringskapet.

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

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

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

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

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

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2000 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.  
Endringer på anlegget ble gjort i 2024.**

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

**Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).**

**Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei **Opplyst av eier ved befaring.**

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

Nei

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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



# Tilstandsrapport

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

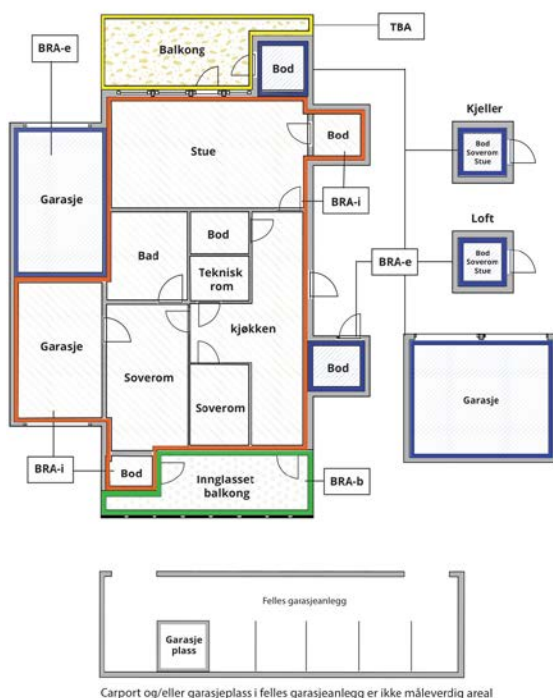
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-ROMS LEILIGHET MED VERANDA

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	80	4		84	13
<b>SUM</b>	<b>80</b>	<b>4</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad	Bod	

### Kommentar

Entré/gang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til veranda.

Verandaen ble målt til ca. 12,7 m<sup>2</sup>.

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

—

Eier(e) har påvist en stk bod i felles gang som opplyses å tilhøre seksjonen.

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

Ekstern bod ble målt til ca. 4,4 m<sup>2</sup>.

Totale gulvarealet ble målt til ca. 5 m<sup>2</sup>. Grunnet skråtak er ikke hele arealet i boden måleverdig, dette i henhold til gjeldende måleregler.

Boden er ikke merket med nr.

—

Arealene er målt innvendig.

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

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

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

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

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

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

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

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

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

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

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

Eksklusiv bruksrett på boder:

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



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Baiba Liepina	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	33	34		0	16811.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Lensmann Klevs vei 202

### Hjemmelshaver

Haugen Borettslag

Eier(e) av leiligheten: Baiba Liepina & Kristo Nilov

### Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGEN BORETTSLAG	880893122			Liepina Baiba, Nilov Kristo

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

26



## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

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

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

### Tinglyste/andre forhold

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

### Bebyggelsen

Småhus over 2 etasjer.

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.

Bygningen ble tatt i bruk i 2000 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjoner.

Yttervegger i bindingsverk i trekonstruksjoner kledd med stående panel.

Saltak av W-takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Rammetillatelse 24/05-2000

Igangset. till 15/07-2000

Tatt i bruk (GAB) 13/12-2000

- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Bemerkning:

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggeteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspåtlige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	03.03.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylles av selger.	Finnes ikke		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	03.03.2026	Tilstandsrapport fra da nåværende selger kjøpte leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.03.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN



# Forutsetninger

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

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

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

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

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

**NB!**

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

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

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

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

**Viktig:**

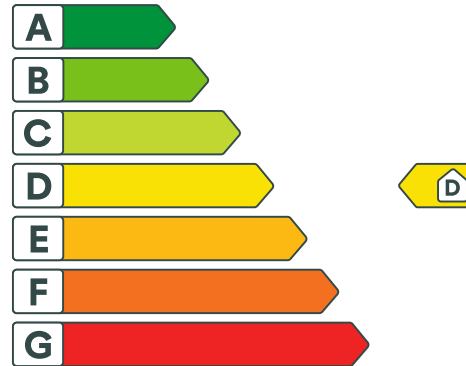
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

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

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.



Adresse <b>Lensmann Klevs vei 202, 2019 SKEDSMOKORSET</b>	
Dato for energimerking <b>04.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-290329</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>19357686</b>
Gårdsnummer <b>33</b>	Bruksnummer <b>34</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0202</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2000</b>	Bygningstype <b>Annen bolig</b>
Bruksareal <b>80,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>80,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**161,24 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**178,45 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**14 276 kWh**



## Lensmann Klevs vei 202, 2019 SKEDSMOKORSET



### Detaljering

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



## Lensmann Klevs vei 202, 2019 SKEDSMOKORSET



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



#### Om grunnlaget for energimerket

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

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



#### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Lensmann Klevs vei 202 - Nabolaget Holtbakken/Tuterud - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Holtveien Linje 340	9 min 0.8 km
Olavsgaard Totalt 18 ulike linjer	6 min 3 km
Leirsund stasjon Linje R13	10 min 7.2 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	14 min 6.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.2 km

## Skoler

Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	18 min 1.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min 6.1 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	12 min 6.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

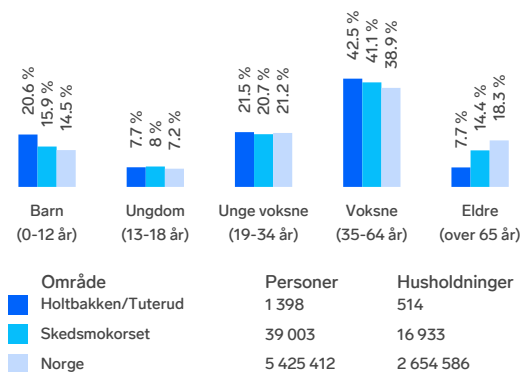
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.7 km
Espira Kunnskapsbyen barnehage (1-5 å... 134 barn	13 min 1.1 km
Holthagen barnehage (1-5 år) 61 barn	14 min 1.1 km

## Dagligvare

Kiwi Holt Vestvollen PostNord	10 min 0.8 km
Rema 1000 Holt Vestvollen Post i butikk	11 min 0.9 km




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

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 80/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 79/100

## Sport

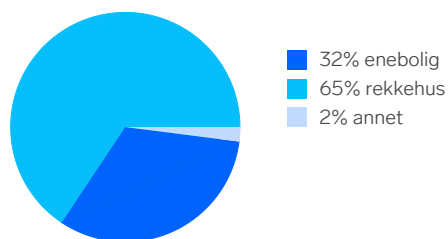
 Sollia terrasse - balløkke 11 min   
Ballspill 0.9 km

 Tandberg - balløkke 13 min   
Ballspill 1.1 km

 Fresh Fitness Skedsmokorset 7 min 

 SATS Skedsmokorset 8 min 

## Boligmasse

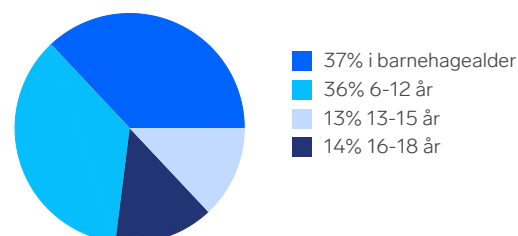


## Varer/Tjenester

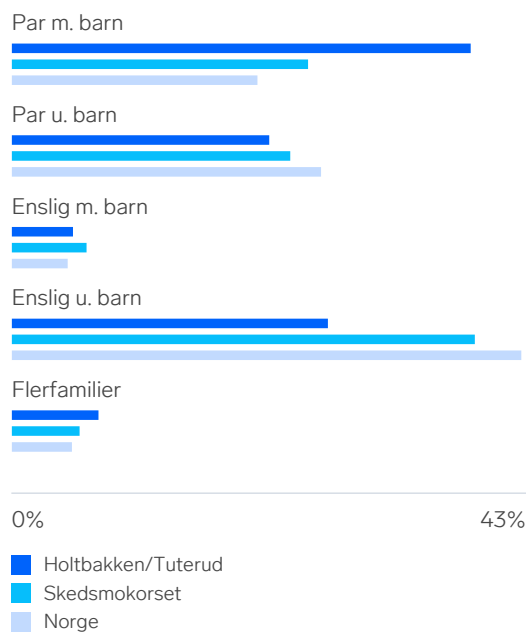
 Skedsmo senter 8 min 

 Apotek 1 Holt Vestvollen 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

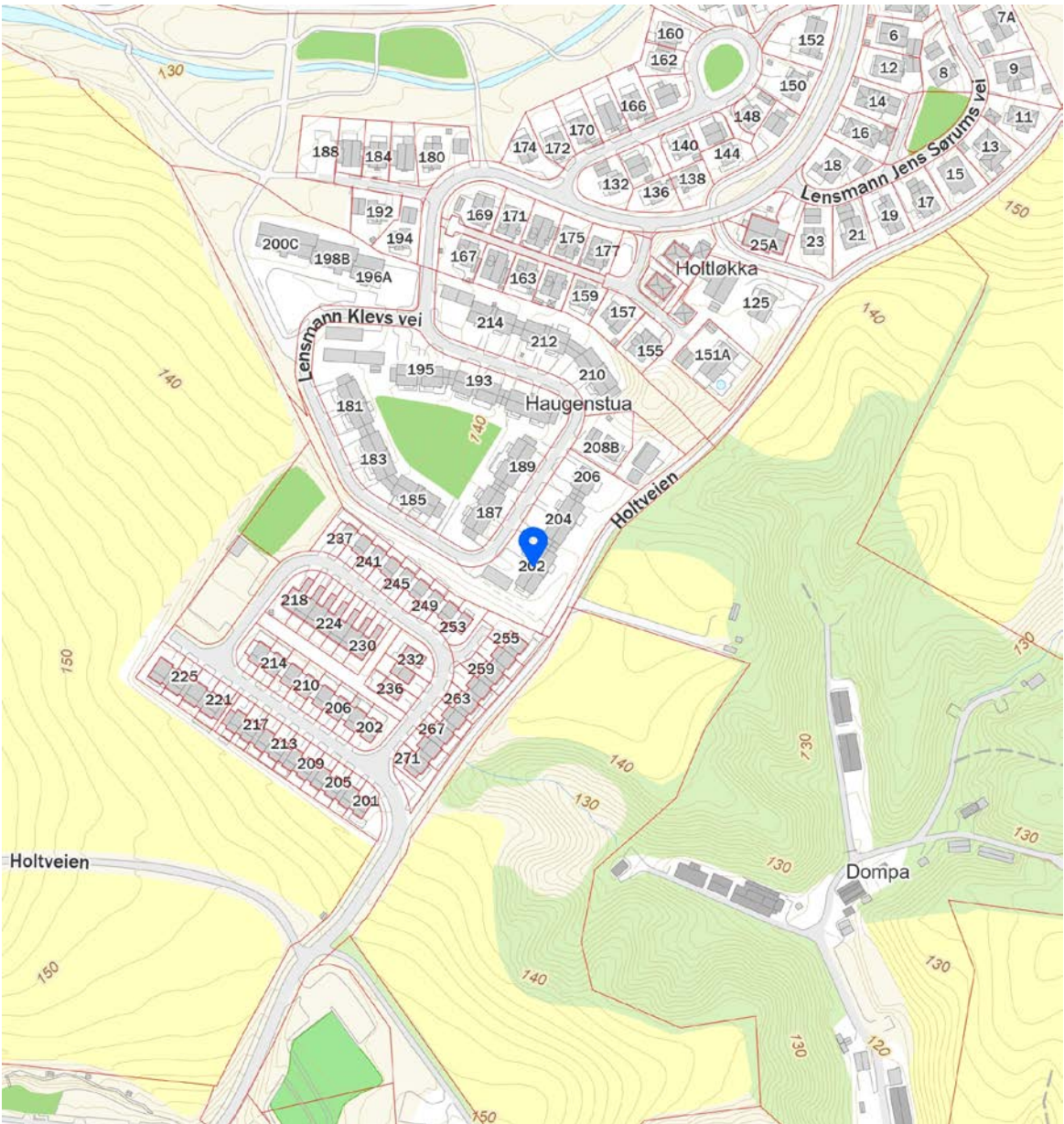


## Sivilstand

Sivilstand	Skedsmokorset	Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Meglerhuset Romerike AS  
Emera Lillestrøm v/Celine Beatrice S. Holm  
Generalsvingen 51, 2007 KJELLER  
E-post: celine.holm@emera.no

Deres ref.: 04260135 .

Vår ref.: 1427-1-26

Dato: 06.05.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Haugen Borettslag  
Organisasjonsnr: 880893122  
Andelseier: Liepina, Baiba  
Medeier: Nilov, Kristo  
Leilighetsnummer: 26  
Adresse: Lensmann Klevs Vei 202 C, 2019 SKEDSMOKORSET  
Andelsnummer: 26  
Gnr. 33  
Bnr. 34  
Borettsinnskudd: Kr. 589 900,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 94397007.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forr.fører fra 01.01.2025, tidligere forretningsfører USBL (Boalliansen) Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Boligselskapet er et medlemslag hos BORI BBL. Det er krav om medlemskap i BORI for nye kjøpere. Megler må sende melding om avklaring forkjøpsretten til eierskifte@bori.no. Forkjøpsretten avklares i tråd med vedtektene. For ytterligere informasjon ta kontakt med BORI. Det er lån i Borettslaget - DNB. Venter på dokumenter fra banken.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Dnb Bank ASA</b>
Lånenr.:	16368803824
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo	10 240 051,63
Innfrielsesdato:	30.12.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 243,00,-  
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån Renter	624,00	
Lån avdrag	481,00	
Felleskostnader	5 138,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	663,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 674,-
Annen formue:	9 402,-
Gjeld:	176 422,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>Dnb Bank ASA</b>
Lånenummer:	16368803824
Restsaldo:	193 208,52
Kapitalkostnader:	5 077,22
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 193 208,52,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vette Vislie pr. e-post: [geir.vislie@obos.no](mailto:geir.vislie@obos.no) eller telefon: 22 86 58 52.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Morten Undseth, e-post:[haugenbri@styrerrommet.no](mailto:haugenbri@styrerrommet.no)



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1427

HAUGEN BORETTSLAG

**HAUGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 880893122, KLIENTNR. 1427**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 006 032	3 544 047	4 148 000	4 137 480
Andre inntekter	3	159 837	22 066 382	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 165 869</b>	<b>25 610 429</b>	<b>4 148 000</b>	<b>4 137 480</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-32 078	-21 150	-21 150	-23 265
Styrehonorar	5	-227 500	-150 000	-159 000	-165 000
Avskrivninger	14	-125 604	-22 550	-22 550	0
Revisjonshonorar	6	-14 375	-13 250	-10 000	-9 785
Forretningsførerhonorar		-96 210	-99 662	-100 000	-104 500
Konsulenthonorar		-179 639	-161 694	-70 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-5 303 757	-22 048 565	-5 144 261	-75 000
Forsikringer		-272 824	-343 129	-395 000	-442 400
Kommunale avgifter	8	-695 808	-924 674	-1 175 000	-1 241 800
Ladekostnader EL-bil		0	-3 025	0	0
Energi/fyring	9	-20 758	-7 883	-20 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-411 597	-356 914	-415 000	-444 000
Andre driftskostnader	10	-211 487	-221 465	-264 200	-327 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 591 636</b>	<b>-24 373 961</b>	<b>-7 796 161</b>	<b>-2 873 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 425 767</b>	<b>1 236 468</b>	<b>-3 648 161</b>	<b>1 264 330</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	36 813	521 200	0	0
Finanskostnader	12	-459 764	-65 107	-628 731	-513 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-422 951</b>	<b>456 093</b>	<b>-628 731</b>	<b>-513 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 848 718</b>	<b>1 692 561</b>	<b>-4 276 892</b>	<b>751 330</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	1 692 561		
Fra opptjent egenkapital:		-3 848 718	0		

Kommune   <b>SKEDSMO KOMMUNE</b> Postboks 313  2001 LILLESTRØM	<b>Ferdigattest</b>			
	jf plan- og bygningsloven § 99 <b>Saksbehandler: Øystein Eriksen</b>			
Saksnr		Løpenr		
99/04155		29820/00		
Eiendom/byggested				
Lensmann Klevs vei 202-206				
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	
33	34			

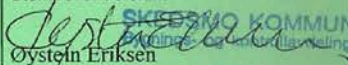
Ansvarlig søker/samordner (navn og adresse)  Bjørn AS Prost Stabels vei 26 2019 Skedsmokorset	Tiltakshaver (navn og adresse)  Haugen Eiendom AS Prost Stabels vei 26 2019 Skedsmokorset
---	---

Vedtaket/tillatelse	Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad	
Tillatelse til tiltak	24-05.00
Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		Primært bruksareal
Nybygg - Boligblokk på 2 etasjer		800 m2
Vedtaket fattet av	Vedtaket dato	Utvalg saksnr
Rådmannen	24.05.00	00/563
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	

Det oppgis ingen mangler av vesentlig betydning, ferdigattest gis på grunnlag av:

1. Tillatelse til tiltak, datert 24.05.00
2. Anmodning om ferdigattest, datert 07.12.00
3. 3 Kontrollerklæringer fra: Bjørn Bygg AS, Statkraft Grøner Ski AS, Allsidige VVS AS
4. Vedlegg til kontrollerklæring, datert 06.12.00, fra Statkraft Grøner AS for terrengarbeider da ansvarlig utførende for fagområdet, Romerike Maskindrift AS, er konkurs.
5. Vilkår om innsendelse av tegninger av VVS-anlegg som bygget er innsendt (Jf tidligere vedtak)

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Lillestrøm	13.12.00	 Øystein Eriksen saksbehandler Bygn. og kontrollavd.

Kopi til	
Statkraft Grøner Ski AS	Jernbaneveien 6, 1400 Ski
Allsidige VVS AS	Haslevangen 45B, 0579 Oslo
Haugen Eiendom AS	Prost Stabels vei 26, 2019 Skedsmokorset



# Lillestrøm kommune

## Byggesak store bygg og anlegg

SANS BYGG AS  
Bygg 9ABrobekkveien 80  
0582 OSLO

Vår ref.:  
BYGG-24/01301-10  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
14.05.2025

### 33/34, Lensmann Klevs vei 181-214, ferdigattest for rehabilitering av bad

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 33 / 34 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: SANS BYGG AS  
Tiltakshaver: HAUGEN BORETTSLAG  
Tiltaket gjelder: Rehabilitering av bad  
Antall bad: 52

#### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for rehabilitering av bad.

#### Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for rehabilitering av bad mottatt 05.05.2025.

#### Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 23.09.2024. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

#### Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

---

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>  
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
E-post: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no)  
Sentralbord: 66 93 80 00  
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

Farrukh Hussain  
Avdelingsleder

Haakon Koi  
Avdelingsingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:  
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS  
HAUGEN BORETTSLAG

# Husordensregler – Haugen borettslag

Husordensreglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø. Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

## Leiligheten

- Det skal være vanlig ro mellom kl 2200-0700 på hverdager, og frem til kl 0900 på søn- og helligdager.
- Vi minner om lov om helligdagsfred, hvor det ikke er lov å gjøre noen former for arbeid som forstyrrer andre. Søndager er også helligdag. Det skal heller ikke foretas støyende arbeid på hverdager etter kl 2100. Støyende aktivitet bør uansett varsles til nærmeste naboer.
- Det må tas passende hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter, støyende maskiner, grilling utendørs og lignende. Alle typer grilling skal foretas i egnede og godkjente griller, hvor det ikke er til brannfare for bygninger og gulv. Det må utvises stor varsomhet ved grilling.
- Tørring av tøy skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Lufting av tepper, dyner o.l. skal ikke gjøres ut fra balkonggelender.
- Blomsterkasser skal festes på innsiden av balkongen.
- Alt av feil eller mangler på bygg som påhviler borettslagets ansvar, skal meldes til styret omgående. Beboer skal sørge for skadebegrensende tiltak.
- All fremleie skal godkjennes av styret, og skal aldri foregå i mer enn tre år.
- Sjøppel skal sorteres etter gjeldende kommunale retningslinjer.

## Oppgang/fellesrom

- Gangen i 1. og 2. etasje skal være frie rømningsveier.
- Beboerne sørger selv for renhold i oppgangen. Alle i oppgangen skal vaske og hjelpe til at det er rent og ryddig.
- Oppgangen skal ikke brukes til lagringsplass, med unntak av følgende:
  - Én sykkel pr beboer
  - Én barnevogn pr leilighet
- Sykler og barnevogner skal settes under trappen, og ikke stå i veien for rømningsveien. De som har sykler og barnevogner, skal selv sørge for renhold etter disse. Det er ikke tillatt å lade elsykkel i oppgangen. Sykler og barnevogner som lagres i oppgangen skal være i jevnlig bruk.
- Oppbevaring av alle andre gjenstander i oppgangene er forbudt.
- Det henstilles til godt samarbeid mellom beboerne i oppgangen, og eventuelle uenigheter skal primært løses ved dialog beboerne imellom.

## Dyrehold

- Det er i utgangspunktet kun tillatt med to husdyr pr boenhet. Som husdyr regnes hund, innekatt, fugl i bur, hamster, kanin o.l.
- Husdyr skal meldes til styret via e-post.
- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Alle dyr skal luftes under tilsyn.

Vedtatt: November 2003

haugneborettslag.no

Revidert: April 2025

## Garasje/carport og kjøretøyer

- All type parkering skal foretas på henviste plasser.
- Leiligheter med egen garasje skal benytte denne, og plassen foran, til parkering av eget/egne kjøretøy(er).
- Leiligheter med egen carportplass skal benytte denne til eget kjøretøy. Eiere med flere kjøretøy, kan benytte fellesparkering, men først etter at carportplassen er benyttet (det skal m.a.o. ikke parkeres på fellesparkering før carportplassen er tatt i bruk). Det er kun privatkjøretøyer som jevnlig benyttes som kan parkeres i borettslaget, langtidsparkering er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å lagre hengere, campingvogner osv. på fellesparkeringene.
- Fellesparkering kan videre benyttes av gjester.
- Parkering foran inngangsdørene og i veien er forbudt. Det tillates kun ifm. av- og pålessing.
- Lading av ladbart kjøretøy skal kun gjøres iht. gjeldende lover. Det skal benyttes godkjent ladeboks med egen kurs. Det er ikke tillatt å lade via schuko.
- Parkering ved borettslagets ladeanlegg skal kun benyttes av kjøretøyer under lading.
- Lek i carportanlegget er forbudt.
- Se neste side for godkjente parkeringsområder. Det er forbudt å parkere på andre steder, som langs veien og i grøfter.

## Gjerder, hekk, plen, levegg, terrasser og eget uteområde

- Maksimal høyde og utforming på gjerder og hekk må være slik at trafikksikkerheten og helhetsinntrykket ivaretas, og hekkene skal ikke være høyere enn 1,8 meter. Hekkene skal være minst én meter fra alle bygg. Hekker skal til enhver tid klippes og holdes i orden.
- Alle som skal anlegge hekker eller gjerder, eller skifte ut det de har, skal henvende seg til styret for hva som gjelder. Gjerder skal males i fargen «blek sand 1016»
- Plener og beplantede områder skal til enhver tid holdes vedlike av beboerne, også det som er utenfor gjerder og hekker. Dette gjelder også grøft utenfor egen leilighet.
- Terrassen er tillatt utvidet med inntil totalt 3,2 meter fra veggen.
- Det er ikke tillatt å sette opp, eller modifisere, gelender og levegger uten godkjenning av styret.
- Ved rehabilitering eller innkjøp av markise skal denne fylle hele bredden av balkongen i 2. etg (ca. 4,5 meter). Duken skal være i ensartet svart eller grå farge.

## Trivsel og godt bomiljø

Et godt bomiljø kommer ikke av seg selv. Vi må alle bidra for å skape trivsel og en god tone.

# Vedtekter for Haugen borettslag

orgnr. 880 893 122

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling 15.03.1999 og sist endret på ordinær generalforsamling 27.03.2025.

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

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

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

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som varmtvannsbereder med tilbakeslagsventil, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Beboer plikter å vedlikeholde ventilasjonsanlegget med kjøkkenhette og tilluftsventiler i vegg, uten å gjøre egne modifikasjoner eller endringer som ikke på forhånd er godkjent av styret. Eventuelle endringer i forrige setning som er foretatt av beboer, utbedres av borettslaget på beboers regning.

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier, men laget kan kreve slike utgifter refundert fra andelseieren/-eierne som er ansvarlig for misligholdet.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører, inklusive garasjeporter (borettslaget dekker eventuelle fjærbrudd på garasjeporter, men ikke følgeskader. Annen slitasje og vedlikehold ut over normale utskiftninger dekkes av beboer) til boligen som følge av normal slitasje, som ikke går innunder andelseiers vedlikeholdsplikt, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget dekker reparasjoner og utskifting av ventilasjonsanlegg og kjøkkenhette tilknyttet ventilasjonsanlegget hvis det har skjedd plutselig skade, eller at det ikke fungerer som det skal. Feil, skader og mangler som skyldes beboer byttes/repareres av borettslaget på beboers regning.

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. De tillitsvalgte kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for

mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **12. Deponisaken**

### **12-1 Erstatning**

Det ble i 2023 inngått et forlik med Lillestrøm kommune om erstatning på kr 21.362.500 for tapt markedsverdi av borettslagets boliger, utregnet på 50 % av markedsverdien til boligene i LKV 181, 183 og 185.

Midlene skal benyttes til formål som øker borettslagets markedsverdi, herunder vedlikehold. Midlene skal også dekke utbedring av eventuelle setningsskader på LKV 181, 183 og 185 som medfører skader som foringer boligenes bruk og verdi.

Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass

- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarret / sivilforsvaret
- Felles lekeareal for barn

- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1610 - Lekeplass
- 2011 - Kjøreveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

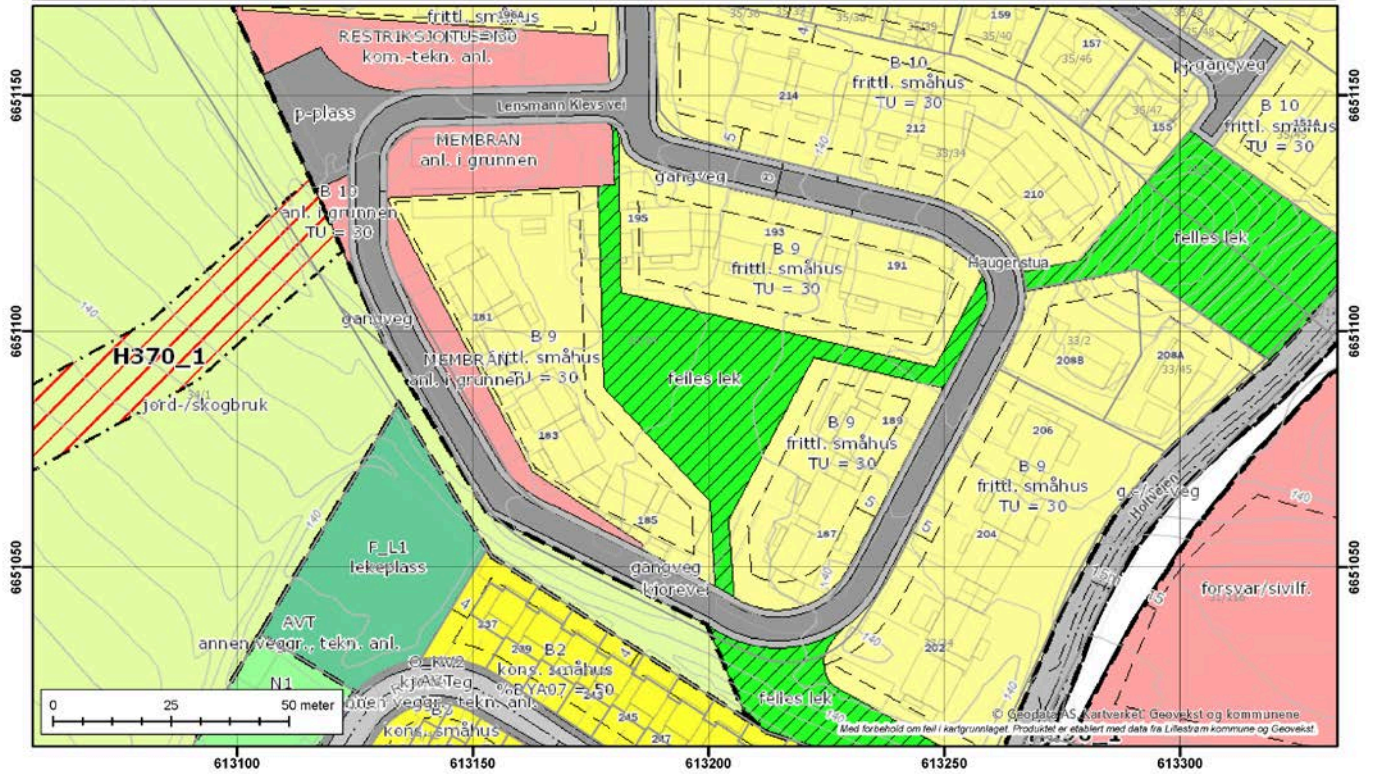
- 3020 - Naturområde - grønstruktur
- RpFareSone
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje

- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N  
Datum: EUREF89



Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 04.05.2026  
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN  
FOR GNR. 33, BNR. 2 HAUGENSTUA OG GNR. 35, BNR. 5 SOLHEIM  
DELFELT B9 OG B10 AV HOLTOMRÅDET.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres til:

- byggeområde for bolig med restriksjonssoner
- trafikkområde vei med fortau/skulder
- felles avkjørsel og parkering
- fellesareal og fellesareal/lek

§ 3

Bygningene plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrensener som frittliggende småhus, enkeltvis, i grupper eller sammenkjedet i maks. 2 etasjer. I etasjetallet inngår andel av innredbart loft og/eller underetasje i skrått terreng som ligger over bakkenivå. Tomteutnyttelsen må ikke overstige maks. TU=30% for de enkelte eiendommene eller for feltet som helhet.

§ 4

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en godkjent tomtedelingsplan eller utbyggingsplan for den enkelte sone som skal vise bygningenes plassering, høyde, takvinkel, parkeringsplass, garasje og avkjørsel. Garasjer skal tilpasses bolighus med hensyn til materialvalg, form og farge. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha samme takvinkel.

§ 5

Ved samlet utbygging av kjedet bebyggelse skal det vises 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig innenfor byggeområdet. Ved utbygging av enkelttomter skal det vises 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen eiendom. Disse plassene får ikke sperre hverandre.

§ 6

Fellesareal lek skal opparbeides som nærlekeområde til allsidige aktiviteter for barn i aldersgruppen 1 - 7 år, av utbyggerne innenfor hele planområdet i fellesskap. Fellesareal rundt haugen skal bevares i sin nåværende naturgitte form med vegetasjon. Den kan møbleres med benk/bord.

§ 7

Det må anføres i skjøte på alle eiendommer som er berørt av den anlagte tetningsskjermen, en bekreftelse om at det ikke er tillatt å grave i tetningsskjermen eller beskadige denne på annen måte. Likeledes må det anføres at kommunen har tilsynsrett til skjermen.

Hvis skjermen likevel skulle bli skadet, må skadevolderen eller dennes oppdragsgiver utbedre skadene etter anvisning av ingeniørvesenet og uten utgifter for kommunen.

§ 8

Inngjerding av tomter må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

§ 9

Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp i samråd med det lokale energiverk.

§ 10

Televerket skal kontaktes i god tid før byggearbeider igangsettes. Eventuelle kabelgrøfter må bekostes av utbygger.

§ 11

Skilting og fartsdempende tiltak skal godkjennes av Skedsmo kommune.

Skedsmo kommune, planavdelingen  
den 16. januar 1991

Revidert 31. januar 1991  
Revidert 27. mai 1991.

Vedtatt den 27. 5. 1991  
Skedsmo kommunestyre, sak 48

Peter Sallie  
for Plansjef

ER160191\_12

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-33/34, Lensmann Klevs vei 202, 2019 SKEDSMOKORSET



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Forurenset grunn	27.04.2026	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	27.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	27.04.2026	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

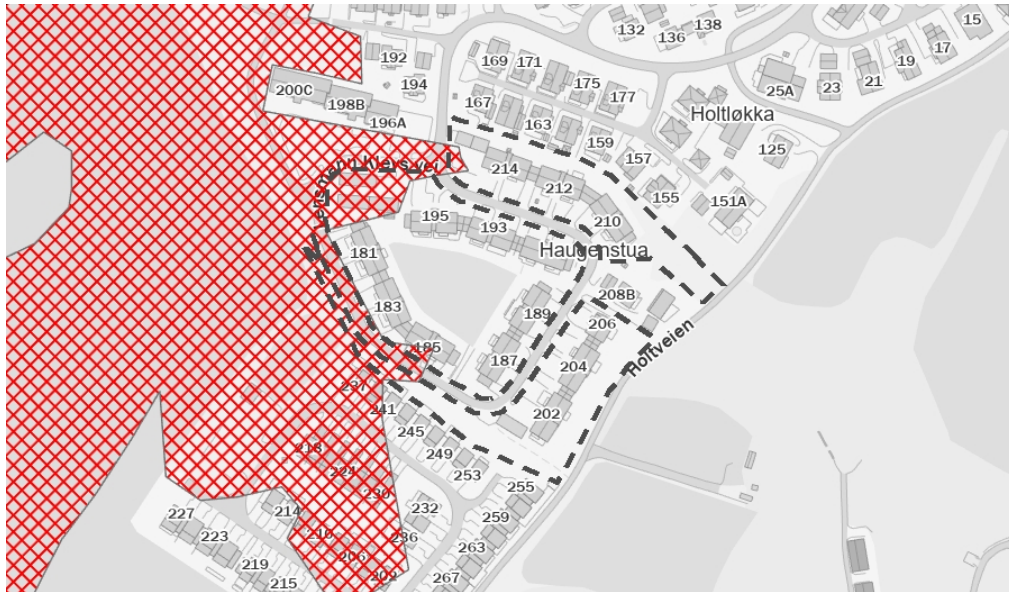
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.5 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.05.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.2 km
Skredfaresoner	27.04.2026	Ikke funnet	12 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	16.5 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.01 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Forurenset grunn

Sist sjekket: 27.04.2026

Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning
-------------------------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	------------------------------



### Tegnforklaring

 Lite/ikke forurenset	 Mistanke om forurensning	 Akseptabel forurensning	 Ikke akseptabel forurensning
--	--	---	--

### Beskrivelse

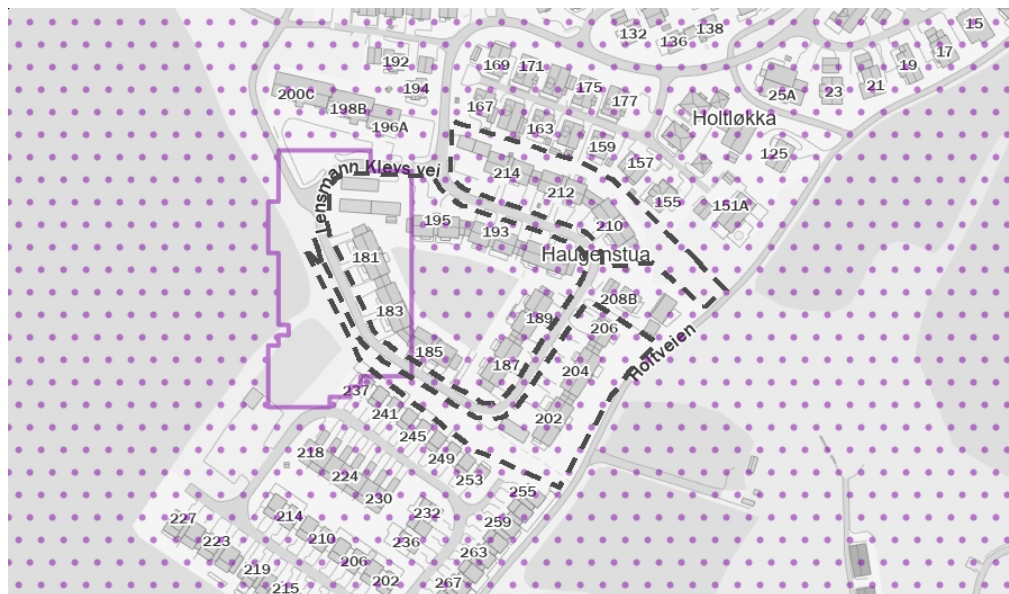
Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet






## Kvikkleire

Sist sjekket: 27.04.2026

<b>Aktsomhetsområde for kvikkleire</b>	Nei	<b>Ja</b>		
<b>Risiko for skred på eiendommen</b>	Ingen	Lav	Middels	Høy
<b>Konsekvens ved skred</b>	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 27.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet	 Middels til lav aktsomhet	 Høy aktsomhet	 Særlig høy aktsomhet
---	---	---	--

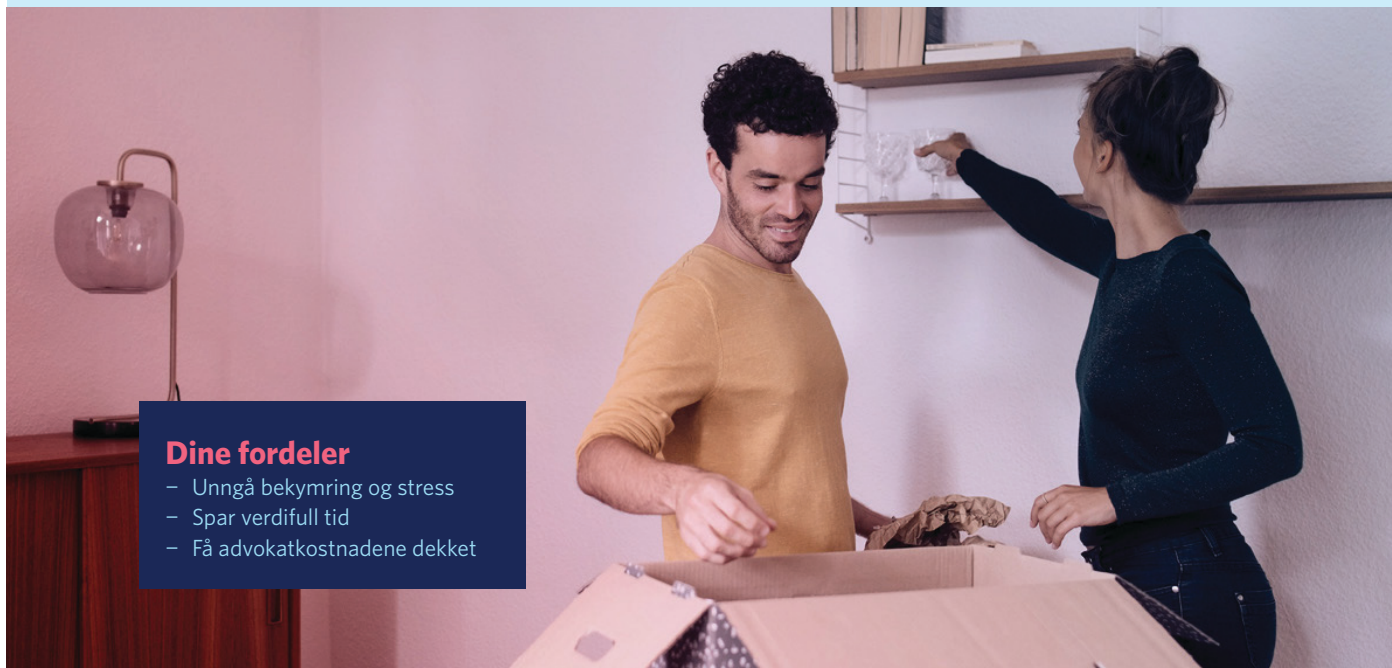
### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1.000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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

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

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

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

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

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



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

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

## En komplett meglertjeneste

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

## En prosess du fortjener

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

## Ærlighet varer lengst

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

## Erfaring som gir resultater

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

[emera.no](http://emera.no)



Gina Cecilie Løkker Granli  
Eiendomsmegler | Partner

[gina.granli@emera.no](mailto:gina.granli@emera.no)  
+47 992 74 052

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



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

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Lillestrøm  
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i 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

# 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









EMERA

EIENDOMSMEGLING