

Lensmann Klevs vei 21

HOLT VESTVOLLEN

notar



Prisantydning Kr. 6 490 000,- Boligtype Tomannsbolig BRA-i/BRA Total 152/157 kvm
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



Lensmann Klevs vei 21

Innholdsrik tomannsbolig over 3 plan. Terrasse på 32m². Modernisert 2022. Carport. Familievennlig og ettertraktet område

Adresse	Lensmann Klevs vei 21 2019 SKEDSMOKORSET
Prisantydning	Kr 6 490 000,-
Omkostninger	Kr 183 646,-
Totalpris	Kr 6 673 646,-
Fellesutgifter	Kr 6 432,-
BRA-i/BRA Total	152/157 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1988
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til Lensmann Klevs vei 21, en innbydende tomannsbolig med sydvestvendt terrasse på Holt Vestvollen på Skedsmokorset. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med småhusbebyggelse, felles grøntarealer og lekeområder. Det er kort vei til barnehager, skoler, dagligvare, offentlig kommunikasjon samt tur- og rekreasjonsområder.

Boligen ble oppført i 1988 og går over tre plan med BRA 157 m². Den er delvis oppgradert i 2022 med blant annet kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom og innvendige overflater. Planløsningen byr på tre gode soverom i samme etasje, loftstue og gode oppholdsrom. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 32 m², mens soverommet i 2. etasje har utgang til veranda på 7,3 m². I tillegg er det god lagringsplass, blant annet i sportsbod på 5 m².

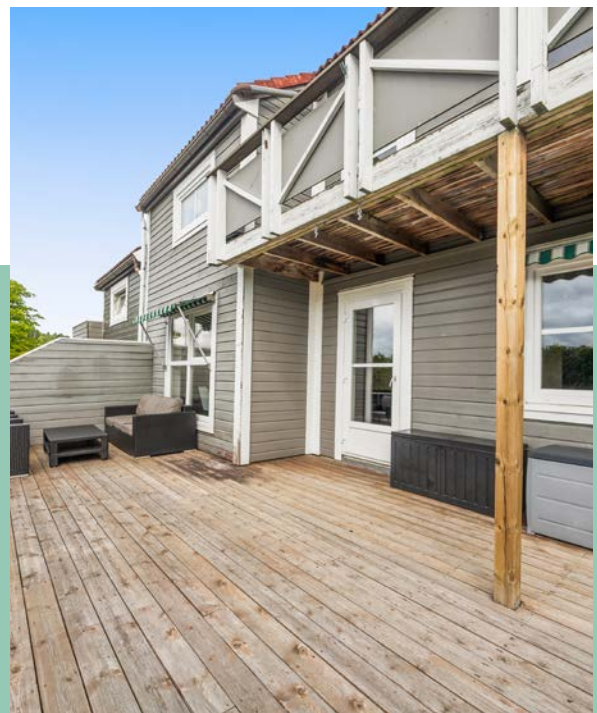
Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler
482 90 120 / ernest@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	46
Vedlegg	50
Budgivning	170

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning













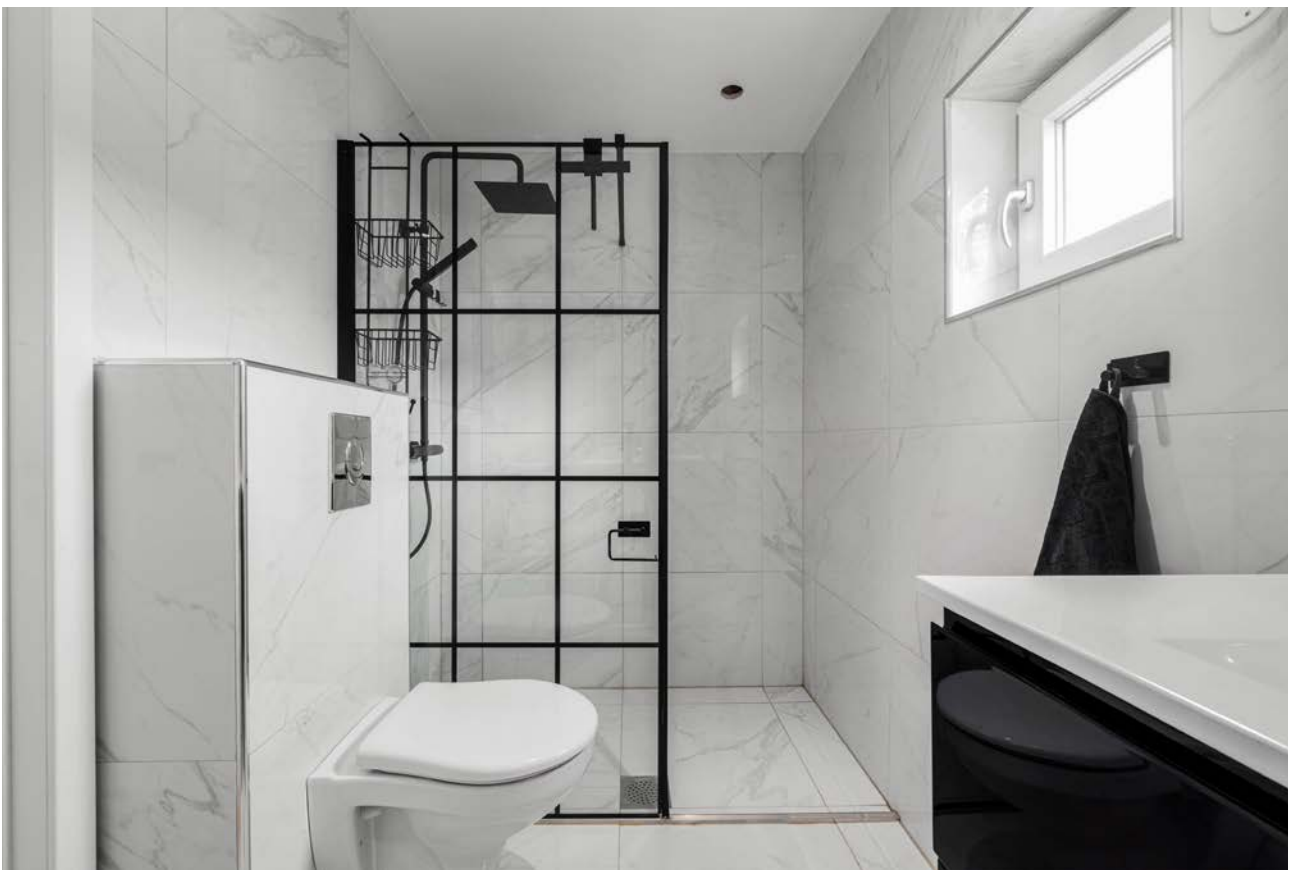
















Bildet er digitalt modernisert og innredet ved bruk av AI, og er kun ment som illustrasjon.



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Lensmann Klevs vei 21 ligger i et veletablert og familievennlig boligområde på Skedsmokorset. Her får du et rolig og hyggelig bomiljø med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Området passer godt for både barnefamilier, etablerere og godt voksne, med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

Det er kun ca. fire minutters gange til nærmeste bussholdeplass, med gode forbindelser til nærliggende områder. Lillestrøm togstasjon ligger rundt ti minutters kjøring unna, og herfra går det tog videre til både Oslo S og Oslo lufthavn Gardermoen på under 15 minutter.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk, med flere skoler og barnehager i nærområdet. Oks Friskole og Sten-Tærud skole dekker barnetrinnene, mens både Lillestrøm videregående skole og Skedsmo videregående skole ligger en kort kjøretur unna. I nærområdet finnes også flere barnehagetilbud, blant annet Toppen barnehage og Holthagen barnehage.

Nærområdet byr samtidig på gode muligheter for aktivitet og rekreasjon. Her er det kort vei til grønne friområder, lekeplasser og fine turmuligheter, mens marka gir gode muligheter for turgåing, sykling og vintersport. Tennis- og fotballbaner ligger ca. ti minutters gange fra boligen, og Nylendlia slalombakke kan nås på rundt 14 minutter til fots. For den treningsslade finnes også både Fresh Fitness og Avancia på Skedsmokorset.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Lensmann Klevs vei 21, 2019 SKEDSMOKORSET

OPPDRAGSNUMMER

17-0102/26

SELGER

Amad Ali Sheikh
Arusa Chaudhry

MATRIKKEL

Gårdsnummer 21, bruksnummer 40, seksjonsnummer 8, , ideell andel 1/1.
i Holthagan Boligsameie med orgnr.: 975496171 i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 22.040 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Fellestomten til sameiet er opparbeidet som et større boligområde med boligbebyggelse, interne adkomst- og parkeringsarealer samt felles grøntarealer. Arealene i umiddelbar tilknytning til boligen er opparbeidet med gårdsplass, carport, terrasse og grøntarealer.

SAMEIEBRØK

1939/100000

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.09.2026. utført av Christian Amundsen.

BYGGEÅR

1988

BYGGEMÅTE

Eiendommen er en seksjonert tomannsbolig oppført i 1988 over tre plan, hvor loftsetasjen ble innredet og bruksendret i 2004. Boligen er senere delvis oppgradert, blant annet med vinduer i 2014, ytterdør i 2017, varmepumpe i 2021 samt kjøkken, våtrom, innvendige overflater og deler av de tekniske installasjonene i 2022.

Bygningen er fundamentert med støpt gulv på grunn og isolerte ringmurselementer. Fundamenteringen er utført på såleblokk under ringmurselementene. Fuktsikring og dreneringen er fra byggeåret og ligger skjult, og terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Ytterveggene er oppført i en lett bindingsverkskonstruksjon av tre, med utvendig liggende trekledning som i hovedsak er fra byggeåret. Veggkonstruksjonene er lukkede og er kontrollert fra tilgjengelige overflater.

Takkonstruksjonen er et saltak med trekonstruksjoner fra 1988. Taket er tekket med betongtakstein, og undertaket består av sutaksplater. Konstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten inngrep.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret

Etasjeskillerne er utført med trebjelkelag, mens gulvet på grunn er i støpt betong.

Boligen har 2-lags isolerglassvinduer med PVC-karmer fra 2014 og et Velux takvindu i loftsetasjen fra 2024. Ytterdøren er en malt dør med glassfelt fra 2017. I tillegg er det to balkongdører i PVC fra 2014 og en balkongdør i tre fra 2004 i loftsetasjen.

Fra soverom i andre etasje er det utgang til en veranda i trekonstruksjon med rekkverk av malt trevirke. I loftsetasjen er det en luftebalkong i treverk. Fra stuen er det utgang til en terrasse med bjelkelag av tre, fundamentert på punktstøtter.

Ved inngangspartiet er det en uisolert utvendig sportsbod fra byggeåret. Boden er oppført med bindingsverkskonstruksjoner, utvendig trekledning og har et gulv av trebord. Taket er tekket med betongtakstein, og den innvendige konstruksjonen er i hovedsak åpen og synlig.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Boligens innvendige vannledninger består av en kombinasjon av kobberør og plastrør som rør-i-rør-system. Kobberørene er fra byggeåret 1988, mens deler av vannledningene ble oppgradert med rør-i-rør-system i 2022. Vannmåler og hovedstoppekran er plassert bak en inspeksjonsluke på toalettrommet i 1. etasje. Fordelerskapet for rør-i-rør-systemet er montert på vaskerommet i 2. etasje og har separate fordelere for kaldt og varmtvann.

Avløpsrør: Boligens innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av plastrør.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift, med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Varmesentral: Oppvarmingen består av en luft-til-luft varmepumpe fra 2021, peis med innsats, samt varmekabler i vindfang, toalettrom og bad. For øvrig er det elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Varmtvannsbereder: På vaskerommet i 2. etasje er det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder, produsert i 2011.

Elektrisk anlegg: Boligens sikringsskap er plassert i 1. etasje og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilautomater og AMS-måler. Anlegget har 230 V IT-system. Hovedsikringen er oppgitt til 40 A, og det ble registrert 13 forbrukskurser i sikringsskapet.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Taktekking

Avvik:

• Taktekingen og undertaket er fra byggeåret 1988. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og konstruksjonene har som følge av alder redusert gjenværende brukstid. Taktekingen er kun besiktiget fra takfot, og hele takflaten har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll. Det er derfor kun utført visuell kontroll fra stige ved takfot.

Konsekvens/tiltak:

• Taktekingen og undertaket bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskiftning innen overskuelig fremtid for å unngå lekkasjer og følgeskader som følge av aldring og slitasje.

Begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden på hele takflaten, noe som kan medføre risiko for at skader eller svakheter ikke oppdages i tide. Det anbefales å gjennomføre en grundigere kontroll av hele takflaten for å avdekke eventuelle skjulte skader.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik:

• Takrenner, nedløp og beslag har høy slitasjegrade, med flassende overflatebehandling. Takvannet ledes ikke tilfredsstillende bort fra bygget.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak:

• Slitasjen kan over tid medføre redusert funksjon og økt behov for vedlikehold eller utskifting. Mangelfull bortledning av takvann gir økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering, med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Renner og nedløp bør vedlikeholdes, og taknedløpene bør tilkobles en egnet løsning som leder vannet bort fra bygningen.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik:

• I tilgjengelige deler av takkonstruksjonen registreres utettheter og mangelfulle avslutninger i dampsperrsjiktet. I boden er dampsperrsjiktet stedvis åpent og uten tilfredsstillende tilslutning. Det registreres også misfarging av mineralullen, som kan være et symptom på luftlekkasjer gjennom konstruksjonen. Utførelsen avviker fra referansenivået for en sammenhengende og lufttett dampsperre på varm side av isolasjonen. Tiltaket fra 2004 ble behandlet etter tidligere regelverk, hvor det ikke var krav om ferdigattest for denne typen meldingstiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av isolasjon og dampsperrsjikt. Ettersom takkonstruksjonen i hovedsak er lukket, har det ikke vært mulig å verifisere utførelsen i de skjulte delene av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

• Det bør utbedres utettheter og mangelfulle avslutninger i dampsperrsjiktet for å sikre en sammenhengende og lufttett dampsperre på varm side av isolasjonen.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen av isolasjon og dampsperrsjikt, samt å vurdere nærmere undersøkelser av skjulte konstruksjoner.

Konsekvensen av dagens avvik er økt risiko for luftlekkasjer, varmetap, kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som over tid kan føre til råte, mugg og redusert levetid på konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil.

- Utvendig bod

Avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak:

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Overflater - gulv

Avvik:

- Ved inngangspartiet er det registrert stedvis bom under flisene samt sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring av fliser med bom og sprekker i fugene for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for at fliser løsner eller at fukt trenger ned i konstruksjonen

- Overflater - vegger og himlinger

Avvik:

- I loftsetasjen fremstår deler av himlingen og boden som uferdige, med åpne konstruksjoner, synlig isolasjon og løst montert plastfolie.

Konsekvens/tiltak:

- Åpne konstruksjoner, synlig isolasjon og løst montert plastfolie i loftsetasjen og boden bør ferdigstilles og lukkes av hensyn til brannsikkerhet, energieffektivitet og for å redusere risiko for skader på isolasjon og konstruksjon.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak:

- For å utbedre høydeforskjellene bør gulvene rettes opp dersom dette anses nødvendig for bruk eller estetikk. Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg. Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke årsaken til skjevhetene og vurdere om det er tegn til setningsskader eller andre konstruksjonsmessige problemer.

- Innvendige dører

Avvik:

- Enkelte dører tar i karmen ved lukking.

Dørene til toalettrommet og badet har begynt å svelle i nedre del av dørbladet.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring av dører som tar i karmen og dører med svelling bør utføres for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere skade på dørblad og karm. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje, samt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

- 2. ETASJE > BAD - Dokumentasjon for våtrom

Avvik:

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet fra oppgraderingen i 2022.

Registrerte avvik ved utførelsen av membran og tilslutningen mot sluket er nærmere beskrevet under «Vanntett sjikt, membran og sluk».

Konsekvens/tiltak:

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.
- Manglende dokumentasjon og egeninnsats medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Det anbefales at badet vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dagens løsning ikke gir et sammenhengende og funksjonelt vanntett sjikt. Konsekvensen er økt fare for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

- 2.ETASJE > BAD - Overflater, vegger og himling

Avvik: • En innfelt downlight i dusjonen manglet på befaringsdagen, og det var en åpen utsparing i himlingen. Ved utsparingen ble det registrert avvik knyttet til utførelsen av dampsperresjiktet, som har en viktig funksjon for å hindre fuktvandring mellom våtrom og tilstøtende konstruksjoner. Det ble også registrert avvik ved den elektriske tilkoblingen til downlighten.

Konsekvens/tiltak:

- Det må etableres forskriftsmessig dampsperre og lukking av åpen utsparing i himlingen for å hindre fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner. Elektrisk tilkobling til downlight må utføres av kvalifisert elektriker for å redusere risiko for brann og elektriske feil. Manglende tiltak kan føre til fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og økt fare for elektriske feil.

- 2.ETASJE > BAD - Overflater gulv

Avvik:

- Det er montert en sokkellist som avgrenser dusjonen fra resten av rommet. Dette medfører at bruks- og lekkasjevann utenfor dusjonen ikke ledes til sluk.
- Det er observert avvik i fallforholdene, samt bom i fliser i dusjonen.

Konsekvens/tiltak:

- Sokkellisten bør fjernes eller tilpasses slik at alt vann på gulvet kan ledes til sluk, for å unngå risiko for vannskader utenfor dusjonen. Avvik i fallforholdene og bom i fliser bør utbedres av fagperson, da dette kan føre til at vann ikke dreneres korrekt og at fliser løsner, noe som øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon.

- 2.ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik:

- Det er ikke etablert en lekkasjespalte for synliggjøring av lekkasjevann under det vegghengte toalettet.
- Manglende lekkasjespalte kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som øker risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres lekkasjespalte under det vegghengte toalettet for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages tidlig. Manglende lekkasjespalte øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

- 2. ETASJE > VASKEROM - Dokumentasjon for våtrom

Avvik:

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet fra oppgraderingen i 2022. Registrerte avvik ved utførelsen av membran og tilslutningen mot sluket er nærmere beskrevet under «Vanntett sjikt, membran og sluk».

Konsekvens/tiltak: Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.
- Manglende dokumentasjon og egeninnsats medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Det anbefales at badet vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dagens løsning ikke gir et sammenhengende og funksjonelt vanntett sjikt. Konsekvensen er økt fare for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

- 2.ETASJE > VASKEROM - Overflater gulv

Avvik:

- Overflatene har ikke en fagmessig utførelse. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt til sluk, for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Manglende fagmessig utførelse øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader, og det bør vurderes å få arbeidet kontrollert og eventuelt utbedret av fagperson.

Ettersom rommet var fylt av løsøre, var det ikke mulig å kontrollere hele gulvflaten. Dette gir økt usikkerhet rundt tilstanden, og det anbefales ny kontroll når rommet er ryddet.

- 1.ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak:

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

- 1.ETASJE > TOALETTRUM - Avtrekk/ventilasjon

Avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak:

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innelima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

- Innvendige vannledninger

Avvik:

- Røranlegget fremstår som uoversiktlig, med flere synlige rørføringer, koblinger og overganger mellom eldre kobberrør og nyere plastrør.

Under oppvaskkummen på kjøkkenet ble det registrert to løse plastrør med åpne, tverrkappede ender. Det er ikke avklart hvilken funksjon rørene har, eller om de er frakoblet på en tilfredsstillende måte.

Det ble i tillegg registrert iring på enkelte kobberrør og koblinger. Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av røranlegget for å avklare funksjon og tilstand på alle synlige rørføringer, koblinger og overganger mellom eldre kobberrør og nyere plastrør.

Løse plastrør med åpne ender under oppvaskkummen må undersøkes og eventuelt tettes eller fjernes for å

unngå lekkasjer eller inntrenging av lukt.

Irring på kobberrør og koblinger bør følges opp, da dette kan indikere begynnende korrosjon og økt risiko for lekkasjer.

Eldre kobberrør og skjøter har usikker restlevetid, noe som medfører økt risiko for fremtidige vannskader. Det anbefales å vurdere utskifting av eldre rør.

- Innvendige avløpsrør

Avvik:

- Avløpsanleggets lufting er avsluttet med en vakuumventil i kneloftet og er ikke ført over tak. Avløpsanlegget mangler dermed tilfredsstillende lufting, da minst én lufterledning skal være ført over tak.

Det ble heller ikke registrert innvendig stakeluke eller annet tilgjengelig stakepunkt. Dette begrenser muligheten for staking, rengjøring og vedlikehold av avløpsanlegget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når avløpsledningene ble endret, hvilke deler som ble skiftet, eller hvordan de skjulte delene av anlegget er utført.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget ved å føre minst én lufterledning over tak, for å unngå vakuum i rørene og risiko for at vannlåser i sluk tømmes, noe som kan føre til luktproblemer og redusert funksjon.

Det bør også etableres innvendig stakeluke eller annet egnet stakepunkt for å sikre mulighet for staking, rengjøring og vedlikehold, slik at risikoen for tette rør og kostbare skader reduseres.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på når og hvordan avløpsledningene er endret, samt hvilke deler som er skiftet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for skjulte feil eller fremtidige lekkasjer.

- Ventilasjon

Avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Terrengforhold

Avvik:

- Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 3 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann.

Risikoscore 3 indikerer at området har moderat til høy risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig fall på terreng bort fra grunnmuren for å lede overvann vekk fra bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt potensielle skader på bygningskonstruksjonen ved store nedbørsmengder, spesielt siden området er vurdert til moderat til høy risiko for overvannsproblemer

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Avvik:

- Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekke-dannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik:

- Det er registrert råteskader i trekledningen, samt sprekker og flassende overflatebehandling. Råteskadene er observert i trekledningen på ytterveggene. Kledningen har stedvis utilstrekkelig avstand til terreng. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting bak kledningen, og gnagesikringen mot mus og andre smågnagere er mangelfull. Forholdene avviker fra referansenivået og medfører redusert funksjon samt omfattende behov for vedlikehold og utbedring.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trevirke må skiftes ut, og sprekker samt skadet overflatebehandling må utbedres for å begrense videre nedbrytning. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom trekledning og terreng, tilfredsstillende lufting bak kledningen og egnet gnagesikring. Ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen anbefales for å avklare oppbygging og omfanget av eventuelle skjulte skader.

Manglende tiltak medfører økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader og inntrenging av skadedyr i veggkonstruksjonen. Forholdet er av en slik karakter at omfattende vedlikeholds- og utbedringsarbeider må påregnes.

Det er ikke tatt stilling til om vedlikeholds- og utbedringsansvaret påhviler sameiet eller den enkelte seksjonseieren. Ansvarsforholdet må avklares mot sameiets vedtekter, seksjoneringsdokumenter og øvrige bestemmelser om vedlikeholdsansvar.

Oppgitt kostnadsestimat omfatter kun lokale utbedringer og utskifting av synlig råteskadet trevirke. Estimaten omfatter ikke etablering av tilfredsstillende lufting bak kledningen, gnagesikring, nødvendige undersøkelser eller andre utbedringer som kan bli avdekket ved nærmere kontroll. Kostnadsestimaten må derfor ikke forstås som en samlet kostnad for å bringe yttervegger og veggkonstruksjon opp til referansenivået.

Fremlagte vedtekter for Holthagan boligsameie, sist endret 05.07.2018, viser at sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av eiendommens takflater og fasader. I fremlagt e-post, datert 10.09.2026, bekrefter styreleder at utskifting av panel og ytterkledning er sameiets ansvar. På bakgrunn av den fremlagte dokumentasjonen legges det til grunn at nødvendig utbedring og utskifting av ytterkledningen skal håndteres av sameiet. Dette påvirker ikke de registrerte avvikene eller fastsatt tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik:

- Det er observert fuktmerker og svelling i utforingen rundt Velux- vinduet i loftetasjen. Ved samtlige kontrollerte vinduer er vannbrett og vannbrettbeslag over og under vinduene mangelfullt utført. Det registreres manglende beslagdekning samt utilfredsstillende overganger og avslutninger mot sideomramming og ytterkledning. Utførelsen sikrer ikke tilfredsstillende avrenning og beskyttelse av underliggende og tilstøtende konstruksjoner, og avviker fra referansenivået.

- Det bør utbedres vannbrett og beslag over og under vinduene, samt overgangene mot sideomramming og

ytterkledning, slik at avrenning og beskyttelse av underliggende konstruksjoner blir tilfredsstillende.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduer og tilstøtende bygningsdeler. Fuktmerker og svelling rundt Velux-vinduet indikerer allerede påbegynt skade, og videre fuktinntrenging kan forverre tilstanden.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene og svellingen i utforingen rundt Velux-vinduet. Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte og skade på omkringliggende konstruksjoner. Kostnadsestimatet i rapporten omfatter kun ytterligere undersøkelser. Eventuelle utbedringskostnader må kostnadsberegnes etter at årsak og hele skadeomfanget er avdekket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Ytterdører

Avvik:

- På balkongdøren i loftsetasjen er det påvist fukt- og råteskader både på utvendig trevirke samt på innvendige utføringer og karmen. Døren er også vanskelig å åpne og lukke. Videre observeres det manglende beslag ved dørterskelen til balkongdøren som gir adgang til terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til og omfanget av fukt- og råteskadene. Balkongdøren i loftsetasjen bør utbedres eller skiftes ut, herunder råteskadet utvendig treverk samt fuktskadede innvendige karmen og utføringer. Døren må justeres eller skiftes ut for å oppnå tilfredsstillende funksjon ved åpning og lukking.

Det må etableres tilfredsstillende beslag ved dørterskelen for å hindre videre fuktinntrenging i tilstøtende konstruksjoner. Det bør i tillegg etableres en egnet baldakin over balkongdøren for å redusere belastningen fra nedbør og vind. Baldakinen må utføres med tilstrekkelig utstikk og fall samt tett tilslutning mot ytterveggen.

Manglende tiltak medfører økt risiko for videre fukt- og råteskader, redusert gjenværende brukstid for døren og tilstøtende bygningsdeler samt redusert lufttetthet, varmeisolasjon og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik:

- Konstruksjonene bærer preg av elde og høy slitasje, med sprekker i trevirke, flassende maling og råteskader i både rekkverk og bærende konstruksjoner.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer av skader, inkludert utskifting av råteskadet treverk, reparasjon av sprekker og overflatebehandling med maling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres, noe som vil medføre redusert bæreevne, økte vedlikeholdskostnader og økt risiko for personskade.

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Terrasser og plattinger på terreng

Avvik:

- Terrassen bærer preg av elde og høy slitasje, med sprekker i treverket, flassende maling og råteskader i

både rekkverk, terrassebord og bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadet og råteskadet treverk, samt overflatebehandling der maling flasser. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for videre forringelse, redusert bæreevne og sikkerhetsrisiko ved bruk av terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Det observeres kun én synlig side av pipevangen i 2. etasje. For lettklinker- eller rehabiliteringspiper kreves det minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

- Pipevangen bør gjøres tilgjengelig med minimum to synlige sider i henhold til gjeldende krav, slik at inspeksjon og kontroll kan gjennomføres.

Manglende synlighet gir økt risiko for skjulte skader eller utettheter, noe som kan medføre brannfare og utgjøre en risiko for liv og helse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- 2. ETASJE > BAD - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik:

- Smøremembranen som ble etablert i 2022, er ikke tilknyttet sluket med slukmansjett og klemring. Det er dermed ikke etablert et sammenhengende vanntett sjikt med tett tilslutning til sluket.

Det opprinnelige sluket og det underliggende vanntette sjiktet fra 1988 er beholdt. Ettersom toppmembranen ikke har funksjonell tilslutning til sluket, må badets tettesjikt vurderes ut fra den opprinnelige våtromsløsningen. Denne har overskredet forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Toppmembranen fra 2022 har ikke tett tilslutning til sluket og fungerer derfor ikke som et sammenhengende vanntett sjikt. Badets vanntetthet er fortsatt avhengig av det opprinnelige tettesjiktet og sluket fra 1988.

Tettesjiktet har overskredet forventet brukstid og har usikker gjenværende funksjon.

Badet må totalrenoveres for å etablere en tilfredsstillende og dokumenterbar våtromsløsning. Eksisterende overflater og tettesjikt må fjernes, underliggende konstruksjoner må kontrolleres, og eventuelle fuktskader må utbedres. Det må etableres nytt sluk og et sammenhengende vanntett sjikt med dokumentert tilslutning til sluk og gjennomføringer. Forholdet kan ikke utbedres med lokale tiltak.

Kostnadsestimatet i rapporten omfatter totalrenovering av våtrommet.

Tilstandsgrad 3 er satt fordi badets funksjonelle tettesjikt og sluk er fra 1988. Etter alderskriteriene i NS 3600:2025 skal eldre våtromsløsninger hvor det vanntette sjiktet er lagt før 2000, vurderes til TG3.

Det er i tillegg registrert manglende tetting mellom toppmembranen fra 2022 og det opprinnelige sluket.

Toppmembranen kan derfor ikke regnes som et nytt, funksjonelt vanntett sjikt. Samlet foreligger det store og alvorlige avvik med vesentlig risiko for funksjonssvikt og fuktskader. Utbedring krever totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- 2.ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik:

- Det er ikke etablert elektrisk eller mekanisk avtrekk i rommet.
- Ved renoveringen har det opprinnelige avtrekket blitt blokkert.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres elektrisk eller mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i rommet.
- Konsekvensen av manglende avtrekk er økt risiko for høy luftfuktighet, som kan føre til fuktskader og soppdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- 2. ETASJE > VASKEROM - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik:

- Slukristen er delvis støpt inn i påstøpen og kunne ikke demonteres. Dette begrenser muligheten for kontroll, rengjøring og vedlikehold av sluket.

Selger opplyser at sluket er fra byggeåret 1988, og at det ble beholdt ved oppgraderingen i 2022.

Smøremembranen som ble lagt i 2022, er ikke tilsluttet sluket med slukmansjett og klemring. Det er derfor ikke etablert et sammenhengende vanntett sjikt med tett tilslutning til sluket.

Rommet var opprinnelig prosjektert som bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på ombyggingen til vaskerom eller oppbyggingen av våtromskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

- Manglende tett forbindelse mellom membranen og sluket medfører risiko for vannskader ved at lekkasjevann trenger inn i tilstøtende konstruksjoner. Den innstøpte slukristen gjør det samtidig vanskelig å rengjøre, kontrollere og vedlikeholde sluket.

For å etablere en tilfredsstillende våtromsløsning må vaskerommet totalrenoveres. Kostnadsestimatet i rapporten omfatter totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- 2. ETASJE > VASKEROM - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt- og inneløpingsproblemer. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og fare for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret. Boligen har støpt gulv på grunn, og hele gulvkonstruksjonen ligger over omkringliggende terreng. Drensledninger og utvendig fuktsikring ligger skjult og kunne ikke kontrolleres direkte. Funksjonen er vurdert ut fra terrengforhold, avrenning og synlige tegn til fukt.

Det ble ikke registrert fuktinntrengning, saltutslag, avskalling, misfarging eller andre symptomer på funksjonssvikt.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi

oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

- Ja. Kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Vi har kun brukt topp membran under flisene. Har ikke pigget ut gamle membranen. Jobben har blitt gjort med egeninnsats og venner.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Blitt gjort Rør i rør system Bad +vaskemaskin 2.etg. Installasjon og montering med rør i rør til bad+vaskemaskin og varmtvannsbereder. Ny montering og tilkobling av gulvstående WC og servant opplegg wc-rom Tilkobling og montering av ny kjøkken med oppvaskmaskin. Arbeid utført av Østerås Rør AS.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Gjennomført el på stue,kjøkken,gang: 40 downlights, 2 kurs platetopp, vaskemaskin. Byttet alle stikk stue soverom og gang. Montert komfyrvakt. Byttet gamle sikringer i skapet, likt mot likt. Ny kurs for elbillader, levert Easee lader. Arbeid utført av: Moderne Elektro AS.

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

- Ja.

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

- Ja. Beskrivelse: Easee lader.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- Ja.

25. 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)?

- Ja. Beskrivelse: Kledningen på utsiden skal dekkes av sameie.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Installert Velux takvindu på loft.

2022:

- Badet ble overflateoppgradert av selger i 2022 med en flis-på-flis-løsning.
- Vaskerommet ble overflateoppgradert av selger i 2022.
- Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2022.
- Toalettrommet i 1. etasje ble oppgradert i 2022.
- Gulvoverflatene i 1. og 2. etasje består av fliser i entré og toalettrom, samt énstavs laminat i øvrige rom. Overflatene ble lagt i 2022.
- Ifølge eier ble overflatene sparket og malt i 2022.
- Boligen har innvendige profilerte finérdører, samt to formpressede dører med glassfelt i 1.etasje fra 2022.
- deler av vannledningene ble oppgradert med rør-i-rør-system i 2022.
- Det er fremlagt samsvarserklæring fra Moderne Elektro AS, datert 22.04.2022. Dokumentasjonen omfatter blant annet montering av ca. 40 downlights i stue, kjøkken og gang, nye kurser til platetopp og vaskemaskin, utskifting av stikkontakter i stue, soverom og gang, montering av komfyrvakt, utskifting av eldre sikringer med

jordfeilautomater samt etablering av ny kurs og montering av Easee-ladeboks for elbil.

2021:

- Oppvarmingen består av luft-til-luft-varmepumpe fra 2021.

2017:

- Boligen har malt ytterdør med glassfelt, produsert i 2017.

2014:

- Boligen har 2-lags isolerglassvinduer med PVC-karm, produsert i 2014.
- to balkongdører i PVC med 2-lags glass i stue og soverom i 2. etasje, produsert i 2014.

2011:

- På vaskerommet i 2. etasje er det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder, produsert i 2011.

2004:

- Loftsetasjen ble innredet og bruksendret i 2004.
- I loftsetasjen ble det lagt parkett i forbindelse med ombyggingen i 2004.
- I loftsetasjen er det i tillegg installert en balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2004, som leder ut til en luftebalkong.
- I loftsetasjen ble det i 2004 etablert en luftebalkong i treverk utenfor balkongdøren.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2023:

- Asfaltering. Asfaltert samtlige internveier og lagt geonett under størsteparten av veiene.
- Nytt søppelanlegg. Montert nytt nedgravd søppelanlegg.
- Nye rør og kabler i Telias nett. Telia har lagt nye rør og kabler i sitt nett i sameiet.

2022:

- Montert nytt lekeapparat. Montert nytt lekeapparat med fallunderlag på lekeplassen.
- Rettet opp 2 garasjer. Rettet og stivet av de 2 øverste garasjene på vestre parkeringsplass.

2021:

- Bytte av samtlige ytterdører. Byttet samtlige ytterdører (med noen få unntak). Ansvarlig entreprenør: ELN Norge AS.

2020:

- Utbedre sikringsskap på fellesanlegg. Partner Elektro har sett på jordfeil nede på tunet. Tilbakemelding var at jordfeilen kan forplante seg fra anlegg som er koblet på samme trafo. I den forbindelse har de sett på sikringsskapet og styret ba om tilbud på oppgradering av de gamle skapene fra skrusikringer til automatsikringer. Tilbud fra Partner Elektro ble bekreftet: Bytte av eksisterende innmat i sikringsskap til nye jordfeilautomater. Eksisterende stikkontakt fjernes og ny enkel stikkontakt monteres i felles ramme med sikringer. Eksisterende hovedsikring/overbelastningsvern benyttes.
- Skiftet vinduer og balkongdører LKV. Skifte av vinduer og balkongdører i LKV. Ansvarlig entreprenør: ELN Norge AS.

1997:

- rehabilitering av skorsteinene i Lensmann Klevs vei 19-21. Av ferdigattesten fremgår det at rehabiliteringen ble utført av Norsk Lecas serviceavdeling i 1997.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan HOLTOMRÅDET (plan-ID 193 A/84), som regulerer eiendommen til frittliggende

småhusbebyggelse.. 05.04.1984

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023, og er avsatt til Boligbebyggelse, nåværende.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Marin grense: Eiendommen ligger innenfor området som er definert som areal under marin grense.
- Mulig forekomst av marin leire: Eiendommen ligger innenfor område med svært stor mulighet for marin leire.
- Radon: Kartlagt som område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Dok-analyse fra GEODATA datert 02.09.2026 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Oppvarmingen består av en luft-til-luft varmepumpe fra 2021, peis med innsats, samt varmekabler i vindfang, toalettrom og bad. For øvrig er det elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Telia er sameiets leverandør av TV- og internettjenester. Flex er en fleksibel avtale for borettslag og sameier som gir hver beboer muligheten til å tilpasse internett og TV innenfor en fellesavtale valgt av styret. I tillegg betaler selger kr. 389,- per måned for raskere internett.

PARKERINGSFORHOLD

Det er gode parkeringsmuligheter til boligen, med plass i tilknyttet carport og på egen gårdsplass. Det er installert el-lader.

Carporten er etablert på sameiets fellesareal og inngår derfor ikke som en del av den enkelte seksjonen. Dagens parkeringsløsning har vært benyttet over tid, og bruken av arealet reguleres gjennom sameiet. Det tas forbehold om at parkeringsforholdene kan bli endret ved eventuelle fremtidige vedtak i sameiet.

Sameiet har gjesteparkering som starter ved innkjørselen til sameiet. I tillegg er de tre gjesteparkeringsplassene foran nr. 7 en del av gjesteparkeringen. Alle biler som parkeres på gjesteparkeringen, inkludert de tre plassene foran nr. 7, skal ha et gyldig parkeringsbevis. Parkeringsbeviset må plasseres godt synlig og fullt lesbart gjennom nedre del av venstre side av bilens frontrute, og senest innen 10 minutter etter at bilen er parkert.

Alle husstander får utlevert 5 parkeringsbevis. Ved spesielle anledninger kan styret låne ut ekstra parkeringsbevis hvis det gis beskjed i god tid. Tapte parkeringsbevis kan erstattes mot kr 100,- pr stk.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Retten til utleie og utlån gjelder ikke biloppstillingsplassene eller når eneretten til bruk skal utøves sammen med andre seksjonseiere.

Se sameiets vedtekter som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.03.1988.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1987. Melding om bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel ble akseptert av Skedsmo kommune 05.07.2004. Tiltaket omfatter 25 m² BRA samt fasadeendring med nytt takvindu og veranda. Dagens planløsning er sammenholdt med de fremlagte tegningene.

Det registreres en åpenbar lovlighetsmangel ved at bod i 2. etasje er innredet og tatt i bruk som vaskerom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad om og godkjenning av bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Terrasse ved 1. etasje fremgår ikke av de fremlagte byggetegningene.

et gjøres oppmerksom på at tiltakene kan være i strid med gjeldende tillatelser og reguleringsforhold. Dersom forholdene ikke lar seg godkjenne etter gjeldende regelverk, foreligger risiko for helt eller delvis avslag, samt krav om retting eller i ytterste konsekvens tilbakeføring av tiltak.

RADONMÅLING

Eiendommen ligger i et område som i Norges geologiske undersøkelse sitt aktsomhetskart for radon er registrert med moderat aktsomhetsgrad. Radon er en usynlig og luktfri gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen, og langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer kan være helseskadelig. Aktsomhetskartet gir en generell vurdering av radonrisiko i området, men dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bygning. Reelt radonnivå kan kun avklares ved radonmåling. Kjøper kan selv kontrollere aktsomhetsgrad for eiendommen i Norges geologiske undersøkelse sitt radonkart. Bygningen er oppført under TEK85, hvor det ikke var krav om radonforebyggende tiltak, men særskilt dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

INNHold

1. etasje:

BRA-i 64 kvm: Vindfang, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken og stue

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

TBA 32 kvm: Terrasse og balkongareal

2. etasje:

BRA-i 64 kvm: Gang, bad, vaskerom og 3 soverom

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Loftsetasje:

BRA-i 24 kvm: Loftstue og bod

STANDARD

1. ETASJE

Entré

Romslig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her har du god plass til oppbevaring i romslig skyvedørgarderobe.

Stue

Lys og innbydende stue med åpen kjøkkenløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og behagelig romfølelse. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisegruppe med plass til hele familien. Stuen har peis som både gir varme og en hyggelig stemning, perfekt for kalde høst- og vinterkvelder.

Fra stuen har du adkomst til en herlig sydvestvendt terrasse på ca. 32 m². Her får du svært gode muligheter for å

innrede med sittegruppe, spiseplass og beplantning. Et svært attraktivt uterom som virkelig kan nytes gjennom sommerhalvåret.

Kjøkken

Boligen har en praktisk, separat kjøkkenløsning. Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 og har en funksjonell U-formet innredning med hvite, slette fronter og mørk benkeplate med steinmønstret overflate. Over benkeplaten er det montert sorte akrylplater som gir kjøkkenet et moderne og stilrent uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin, samt et romslig kjøle- og frysenskap med doble dører. Ventilator med avtrekk til det fri sørger for god utlufting.

Toalettrom

Toalettrommet i 1. etasje ble oppgradert i 2022. Rommet har flislagt gulv med store, lyse fliser med marmormønstret overflate, mens veggene har glatte, malte overflater. Himlingen er også malt. Innredningen består av gulvstående toalett og vegghengt, sort servantseksjon med skuffer, heldekkende servant, ettgrepers blandebatteri og speil med integrert belysning. Ventilasjonen ivaretas av en ventil i himlingen med naturlig avtrekk (oppdrift).

2.ETASJE

Hovedsoverom

Romslig og lyst hovedsoverom med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys og enkel utlufting. Her har du plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt annet ønsket interiør. Rommet har et romslig garderobeskap som gir god plass til oppbevaring av klær og tilbehør. Herfra har du også direkte adkomst til balkong/terrasse.

Soverom II og III

Boligens andre og tredje soverom er også romslige og gir god plass til seng med tilhørende nattbord, skrivebord, garderobe og annet ønsket interiør. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Begge rommene passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad

Badet ble overflateoppgradert i 2022 av selger, med en flis-på-flis-løsning. Gulv og vegger har store, lyse fliser med marmormønstret overflate. Himlingen har malt overflate og innfelte downlights, mens gulvet har elektriske varmekabler fra byggeåret. Innredningen består av vegghengt servantseksjon med skuffer, heldekkende servant, ettgrepers blandebatteri og speil med integrert belysning. Dusjonen er avskjermet med en sort, sprøseinnfelt glassvegg og har dusjbatteri, hånddusj og takdusj. Videre er det vegghengt toalett med innebygget systerne. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk, og ventilasjonen ivaretas gjennom naturlig lufting via vindu. Ifølge selgers opplysninger ble det påført ny smøremembran som toppmembran over eksisterende flislagte overflater før montering av nye fliser.

Vaskerom

Boligen har et praktisk vaskerom som ble overflateoppgradert av selger i 2022 med en flis-på-flis-løsning. Rommet har flislagt gulv, malte vegger og platekledd himling med takmontert belysning. Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og veggmonterte oppbevaringsskap. Fordelerskap og sluk fra byggeåret er plassert i rommet. Det er ikke registrert ventilasjon eller mekanisk avtrekk. Ifølge selgers opplysninger ble det påført smøremembran som toppmembran over eksisterende fliser før nye fliser ble montert.

LOFTSETASJE

Loftstue

I boligens loftetasje finner du en hyggelig og romslig loftstue med god plass til både sofagruppe og annet ønsket møblement. Rommet har en lun og innbydende atmosfære og fungerer utmerket som en ekstra TV-stue eller lekerom for familien. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, mens den gode takhøyden bidrar til en luftig romfølelse.

Bod

Praktisk innvendig bod i loftsetasjen med gode oppbevaringsmuligheter. Boden gir nyttig ekstra lagringsplass.

OVERFLATER:

Gulv: Gulvoverflatene i 1. og 2. etasje består av fliser i entré og toalettrom, samt énstavs laminat i øvrige rom. Overflatene ble lagt i 2022. I loftsetasjen ble det lagt parkett i forbindelse med ombyggingen i 2004.

Vegger: Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av trepanel og malte, slette plater. Ifølge eier ble overflatene sparket og malt i 2022.

Himling: Himlingene i 1. etasje er platekledd og har innfelte downlights, mens 2. etasje har himlingsplater. I loftsetasjen er himlingen kledd med trepanel og utstyrt med innfelte downlights.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Følgende innbo og løsøre medfølger ikke:

- Garderobeskap på alle soverom.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 152 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 157 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Vindfang, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken og stue

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 64 m² Gang, bad, vaskerom og 3 soverom

99. etasje

BRA-i: 24 m² Loftstue og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

7 m² Terrasse- og balkongareal

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Boligseksjonseierne har enerett til å bruke de balkonger og terrasser som hører til deres bruksenheter. Balkongene er inntegnet på plantegningene.

Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke inngangspartier med trapp og adkomster til disse, samt garasjer, boder og lagerrom som vist på plantegningene.

Utearealene inngår som en del av sameiets fellesareal, med mindre annet følger av seksjoneringsdokumentene eller særskilt avtale om eksklusiv bruksrett.

Fellestomten er opparbeidet som et større boligområde med boligbebyggelse, interne adkomst- og parkeringsarealer samt felles grøntarealer.

Området består hovedsakelig av småhus, rekkehus og annen konsentrert boligbebyggelse, med interne boligveier, felles grøntarealer og lekeområder.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 086,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:

Kommunale avgifter inkluderer:

Avfallsbrønn: kr 3910,00

Feie- og tilsynsgebyr: kr 625,00

Målt forbruk vann (25% mva): kr 2137,72

Målt forbruk avløp (25% mva): kr 3083,40

- Fradrag innbetalt vann (25% mva): kr - 1979,38

- Fradrag innbetalt avløp (25% mva): kr - 2855,00

Fast gebyr vann bolig: kr 1183,00

Fast gebyr avløp bolig: kr 1665,00

A-konto vanngjebyr: kr 4762,05

A-konto avløpsgebyr: kr 8197,89

Målt forbruk vann: kr 1966,71

Målt forbruk avløp: kr 2836,73

- Fradrag innbetalt vann: kr - 1821,02

- Fradrag innbetalt avløp: kr - 2626,60

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes.

EIENDOMSSKATT

Kr 647,- pr 2026

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 432,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kabel-TV, felles bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Megler har ikke mottatt noen spesifisert fordeling av de månedlige felleskostnadene.

Andre faste kostnader:

- Kommunale avgifter og eiendomsskatt.
- Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 582 875,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 331 500,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 6 490 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 162 250,- (Dokumentavgift)

kr. 8 406,- (Forhåndsavklaring forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantdokument (pr. stk.))

kr. 183 646,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 673 646,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3205/21/40/8:

18.01.2007 - Dokumentnr: 138219 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Bori Bbl

Org.nr: 989 987 011

Meglers kommentar: BORI BBL har en tinglyst forkjøpsrett for sine medlemmer.

21.11.1988 - Dokumentnr: 110382 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1939/100000

Meglers kommentar: Dokumentet er en seksjoneringsbegjæring som etablerer oppdelingen av eiendommen Gnr.

21, Bnr. 40 i Skedsmo til 66 eierseksjoner. Seksjoneringen ble tinglyst 21.11.1988 og omgjorde det tidligere Holthagan Borettslag til Holthagan boligsameie. Dokumentet inneholder en fordelingsliste som fastsetter sameiebrøken for hver av de 66 seksjonene.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1069306 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:21 Bnr:40 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 129451 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:21 Bnr:40 Snr:8

GRUNNBOKSDATO

10.09.2026

FORSIKRINGSSKAP

PROTECTOR AS

POLISENUMMER

211737

OM SAMEIET

Holthagan Boligsameie består av 66 seksjoner. Sameiet ligger i Lillestrøm kommune og har organisasjonsnummer 975496171. Selskapets hjemmeside er www.vibbo.no/holthagan.

Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert revisor (oppdragsansvarlig) er Thomas Olsen. Sameiets revisor er Tell Norge AS.

Sameiet har avtale med Roger Olsen Vedlikehold AS om snørydding. Sameiet har ikke noen fast ansatt vaktmester. Andre generelle mindre vedlikeholdsarbeider som faller inn under sameiets ansvar, utføres av Geir Ørslie og honoreres etter medgått tid.

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Det er ikke beregnet noen større prosjekter i 2026.

Økonomi og fremtidige planer:

- Byggene har nå nådd en alder der det må påregnes flere større og kostbare prosjekter de neste 3-15 årene.
- Bytte tak 18 000 000 NOK (ca 2028). Basert på vurdering fra Tak og Beslag AS, mener styret at det er trygt å vente ca tre år før utskiftingen igangsettes.
- Panelbytte 5 000 000 NOK (Må muligens sees i sammenheng med bytte av tak) (ca 2030).
- Garasjer 6 000 000 NOK (ca 2034).

KOMMENTAR FELLESGJELD

Ingen lån registrert

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har ingen lån p.t.

ANDEL FORMUE

Kr. 77 922,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (1 663 595,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (1 419 868,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Bytte tak (estimert til 18 MNOK ca. 2028)
- Panelbytte (estimert til 5 MNOK ca. 2030)
- Garasjer (estimert til 6 MNOK ca. 2034)
- Tilrettelegging for elbillading i garasjeanlegg og/eller uteplasser.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Det foreligger en tinglyst forkjøpsrett for medlemmer i BORI BBL.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Det er ikke funnet informasjon om begrensning av dyrehold i sameiets vedtekter eller husordensregler.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, ytterdører, låser og garasjeporter.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen.

Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseierne har plikt til å renholde og vedlikeholde fellesarealer som de har enerett til å bruke, herunder renhold og vedlikehold av de utvendige flater.

Seksjonseiere som alene eller sammen med andre har rett til å bruke deler av fellesarealene må sørge for at rømningsveier over disse arealene alltid holdes tilgjengelige med adkomstmulighet for tilstøtende brukerenheter og fellesarealer.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i boligbyggelaget er avklart. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

14.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler
Epost: ernest@notar.no
Mobil: 482 90 120

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmedler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at medler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

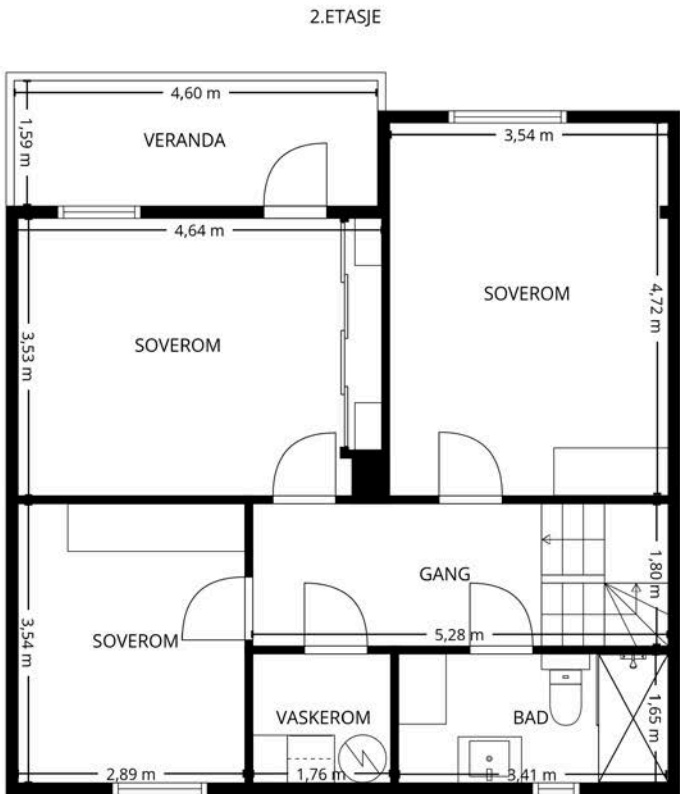
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning - 1.etasje

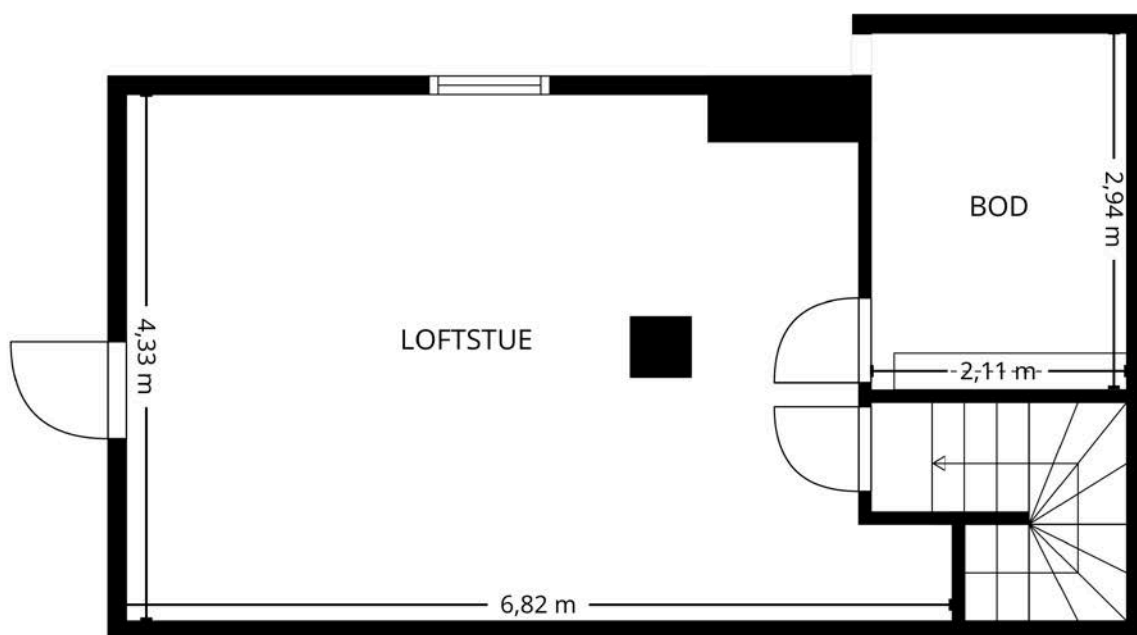


Plantegning - 2.etasje



Plantegning - Lofstetasje

LOFT



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

LENSMANN KLEVS VEI 21

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Lensmann Klevs vei 21, 2019
SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 21, bnr. 40, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 03.09.2026

Rapportdato: 14.09.2026

Oppdragsnr.: 21049-1936

Eiendomsverdi ref nr: YC1244

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopplett innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen
Uavhengig Takstingeniør
christian@amundsentaksering.no
957 25 844



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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



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 som minimum 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

Eiendommen omfatter en seksjonert tomannsbolig fra 1988, beliggende på felles eiertomt. Den seksjonerte grunneiendommen har et registrert tomtareal på ca. 22 040 m². Utearealene inngår i sameiets fellesareal, med mindre annet følger av seksjoneringsdokumentene eller særskilt avtale om bruksrett.

Boligen er oppført over tre plan og har et samlet BRA på 157 m², hvorav BRA-i utgjør 152 m² og BRA-e 5 m². I tillegg kommer terrasse- og balkongareal på til sammen 39 m². Planløsningen består av vindfang, toalettrom, hall med trapp, kjøkken og stue i 1. etasje, gang, bad, vaskerom og tre soverom i 2. etasje samt loftstue og bod i loftsetasjen. Utvendig bod ved inngangspartiet inngår i BRA-e.

Bygningen er fundamentert med støpt gulv på grunn og isolerte ringmurselementer. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre med liggende trekledning, mens takkonstruksjonen er utført som saltak med trekonstruksjoner, sutaksplater og betongtakstein. Loftsetasjen ble innredet og bruksendret i 2004. Boligen er senere delvis oppgradert, blant annet med vinduer i 2014, ytterdør i 2017, varmepumpe i 2021 samt kjøkken, våtrom, innvendige overflater og deler av de tekniske installasjonene i 2022. Flere bygningsdeler og installasjoner er likevel helt eller delvis fra byggeåret og har redusert gjenværende brukstid.

Taktekningen, undertaket, takrennene, nedløpene og flere beslag er fra byggeåret. Det er registrert slitasje og flassende overflatebehandling, og takvannet ledes ikke tilfredsstillende bort fra bygningen. Det mangler også snøfangere. Tekkingen er kun kontrollert fra takfot, og den samlede tilstanden er derfor ikke fullt ut avklart. I tilgjengelige deler av lofts-konstruksjonen er det registrert utettheter og mangelfulle avslutninger i dampsperrsjiktet, åpne konstruksjoner og misfarging av mineralull. Store deler av takkonstruksjonen er lukket, og utførelsen av isolasjon og dampspærre fra ombyggingen i 2004 er ikke dokumentert.

Ytterkledningen har stedvis sprekker, flassende overflatebehandling og råteskader. Det er også registrert utilstrekkelig avstand mellom trekledning og terreng, mangelfull lufting bak kledningen og manglende eller utilstrekkelig gnagersikring. Styreleder i Holthagan Boligsameie har i e-post datert 10.09.2026 bekreftet at utskifting av panel og ytterkledning er sameiets ansvar. Opplysningen om ansvarsforholdet endrer ikke den tekniske vurderingen eller registrerte tilstandsgraden. PVC-vinduene fra 2014 har mangelfulle vannbrett og beslag, og det er registrert fuktmerker og svelling rundt takvinduet i loftsetasjen. Balkongdøren i loftsetasjen har fukt- og råteskader og er vanskelig å betjene. Enkelte dørterskler mangler tilfredsstillende beslag.

Verandaen i 2. etasje, luftebalkongen ved loftsetasjen og terrassen ved stuen har høy slitasjegrade. Det er registrert sprekker, flassende maling og råteskader i rekkverk, terrassebord og bærende trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav. Utbedring eller delvis utskifting av konstruksjonene må påregnes. Vedlikeholdsansvaret mellom

sameiet og den enkelte seksjonseieren er ikke avklart i rapporten og må undersøkes nærmere.

Badet i 2. etasje ble overflateoppgradert av selger i 2022 med flis-på-flis og smøremembran som toppmembran. Det opprinnelige plastsluket, det underliggende tettesjiktet og varmekablene fra 1988 ble beholdt. Toppmembranen er ikke tilsluttet sluket med slukmansjett og klemring og danner derfor ikke et sammenhengende, funksjonelt vannnett sjikt. Det er i tillegg registrert utilstrekkelige fallforhold, bom i fliser, en sokkellist som hindrer lekkasjevann i å nå sluket, manglende lekkasjespalte under det vegghengte toalettet samt avvik ved dampspærre og elektrisk tilkobling ved en manglende downlight. Badet mangler mekanisk avtrekk, og det opprinnelige avtrekket er blokkert. Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på arbeidene. Badet er vurdert med store og alvorlige avvik, og totalrenovering må påregnes. Hulltaking fra tilstøtende rom avdekket ikke unormale forhold på kontrollstedet.

Vaskerommet i 2. etasje ble overflateoppgradert etter tilsvarende prinsipper i 2022, mens sluket og den underliggende konstruksjonen fra 1988 ble beholdt. Slukristen er delvis støpt fast og kunne ikke demonteres. Toppmembranen er ikke dokumentert eller utført med tett tilslutning til sluket. Gulvet har mangelfulle fallforhold, og rommet mangler ventilasjon. Vaskerommet var opprinnelig godkjent som bod, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendringen eller oppbyggingen som våtrom. For å etablere en tilfredsstillende og dokumenterbar våtromsløsning må totalrenovering påregnes. Hulltaking avdekket ikke unormale forhold på kontrollstedet.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 og har ventilator med avtrekk til det fri. Det er ikke montert lekkasjedeteksjon eller automatisk vannstopp ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Deler av vannledningene ble oppgradert med rør-i-rør-system i 2022, mens øvrige deler består av kobberør fra byggeåret. Røranlegget fremstår stedvis uoversiktlig, med overganger mellom eldre og nyere rør, løse rørender under kjøkkenbenken og irring på enkelte kobberør og koblinger. De eldre rørene har usikker gjenværende funksjon.

Avløpsledningene består hovedsakelig av plastrør fra ulike perioder. Omfanget av senere endringer er ikke dokumentert. Avløpsluftingen er avsluttet med vakuumventil i kneloftet og er ikke ført over tak. Det ble heller ikke registrert innvendig stakeluke eller annet tilgjengelig stakepunkt. Varmtvannsberederen er fra 2011 og er plassert på vaskerommet.

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Badet og vaskerommet mangler tilfredsstillende avtrekk, og ventilasjonen vurderes samlet som mangelfull. Oppvarmingen består av luft-til-luft-varmepumpe fra 2021, peis med innsats, elektriske varmekabler og panelovner.

Det elektriske anlegget består av installasjoner fra flere perioder. Sikringsskapet har automatsikringer og jordfeilautomater. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Moderne Elektro AS datert

Beskrivelse av eiendommen

22.04.2022 for nærmere angitte arbeider, men ikke dokumentasjon for alle øvrige endringer etter 01.01.1999. Det er registrert flere løse og mangelfullt festede kabler, kabler uten tilfredsstillende mekanisk beskyttelse samt åpne eller løse ledninger ved badet og på loftet. Det anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret og ligger skjult. Det ble ikke registrert synlige symptomer på fuktinntrengning eller funksjonssvikt, men den tekniske tilstanden og gjenværende levetiden kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser. Terenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren, og området er registrert med moderat til høy risiko for overvannsproblemer. Utvendige vann- og avløpsledninger har også høy alder og usikker fremtidig funksjon.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1987, og bruksendringen av loftet samt takvindu og veranda ble akseptert av kommunen i 2004. Dagens utførelse avviker ved at boden i 2. etasje er innredet og tatt i bruk som vaskerom uten fremlagt godkjenning. Det er også utført innvendige endringer i 1. etasje, og terrassen fremgår ikke av de godkjente tegningene. Lovligheten og eventuell søknadspått må avklares med kommunen.

Av sikkerhetsmessige forhold er det blant annet registrert manglende snøfangere, for lave rekkverk, for store åpninger i innvendig trapp, manglende ildfast plate under sotluke og utilstrekkelig synlige pipevanger. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet. Sammendraget erstatter ikke opplysningene under de enkelte kontrollpunktene, hvor tilstandsgrader, registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med betongtakstein fra byggeåret. Taktekingen er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Undertak av sutaksplater og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Takkonstruksjonen er oppført som saltak med trekonstruksjoner fra byggeåret 1988. Undertaket er opprinnelig utført som et forenklet undertak med sutaksplater.

Loftet fremgår av de opprinnelige byggetegningene fra 1987 som uinnredet tilleggsdel. Melding om bruksendring av ca. 25 m² loft fra tilleggsdel til hoveddel ble akseptert av Skedsmo kommune 05.07.2004. Tiltaket omfattet også etablering av innvendig trapp, takvindu og veranda med tilhørende fasadeendringer.

I forbindelse med innredningen er skråtak og gavlvegger isolert og innvendig kledd. Det er etablert kneloft og bod med inspeksjonsmulighet til deler av takkonstruksjonen. Den

opprinnelige loftsluken med nedfellbar stige fra 1988 er fortsatt synlig i himlingen i 2. etasje. Loftet har siden ombyggingen i 2004 hatt fast tilkomst via innvendig trapp.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten inngrep. Besiktigelsen er begrenset til synlige overflater i loftsrommet samt tilgjengelige deler av konstruksjonen fra kneloft og bod.

Ytterveggene over fundamentene er oppført som lette bindingsverkskonstruksjoner av tre. Fasadene er kledd med liggende, malt trekledning, hovedsakelig fra byggeåret.

Veggkonstruksjonene er lukkede og er kontrollert fra tilgjengelige utvendige og innvendige overflater. Skjult oppbygning, vindtetting og bakenforliggende konstruksjoner er ikke kontrollert, da dette krever åpning av konstruksjonen.

Boligen har 2-lags isolerglassvinduer med PVC-karm, produsert i 2014. I loftetasjen er det i tillegg montert et Velux takvindu, installert i 2004.

Vinduene utvendige overflater, innsettsdetaljer samt åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

Boligen har malt ytterdør med glassfelt, produsert i 2017, samt to balkongdører i PVC med 2-lags glass i stue og soverom i 2. etasje, produsert i 2014. I loftetasjen er det i tillegg installert en balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2004, som leder ut til en luftebalkong.

Dørene er utført med malte dørblad og karmen av tre. Dørblad, karmen, terskler, utvendig omramming og tilgjengelige innsettsdetaljer er undersøkt visuelt. Dørenes åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved funksjonsprøving.

Fra soverommet i 2. etasje er det utgang til en sydvestvendt veranda på 7,30 m². Verandaen er oppført i trekonstruksjon med rekkverk i malt trevirke. Ved befaringen var det nylig lagt PVC-heller over terrassebordene. I loftetasjen ble det i 2004 etablert en luftebalkong i treverk utenfor balkongdøren.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 32 m². Terrassen er oppført med bjelkelag av tre, fundamentert med punktunderstøttelse mot terreng. Terrassedekket er utført med trykkimpregnerte terrassebord, mens rekkverket har malt trevirke. I tillegg er det etablert en tretrapp.

Ved inngangspartiet er det etablert en uisolert, utvendig sportsbod med direkte tilkomst fra det overbygde inngangspartiet. Bodens fremgår av de opprinnelige byggetegningene, og det legges til grunn at den er fra byggeåret 1988. Arealet er målt til ca. 4,6 m² og inngår i boligens BRA-e.

Boden er oppført med bindingsverkskonstruksjoner og utvendig liggende trekledning. Innvendig er bindingsverket og takkonstruksjonen i hovedsak åpne og synlige. Gulvet er utført med trebord, og taket er teknet med betongtakstein. Tilkomsten er via en enkel, malt tredør. Det er montert plassbygde trehyller for oppbevaring.

Tilstandsanalysen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige

Beskrivelse av eiendommen

overflater og konstruksjoner. Boden inneholdt en betydelig mengde lagrede gjenstander på befaringsdagen, noe som medførte begrenset tilgjengelighet til deler av gulvet og de innvendige konstruksjonene.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater - gulv

Gulvoverflatene i 1. og 2. etasje består av fliser i entré og toalettrom, samt énstavs laminat i øvrige rom. Overflatene ble lagt i 2022. I loftsetasjen ble det lagt parkett i forbindelse med ombyggingen i 2004.

Overflater - vegger og himlinger

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av trepanel og malte, slette plater. Himlingene i 1. etasje er platekledd og har innfelte downlights, mens 2. etasje har himlingsplater. I loftsetasjen er himlingen kledd med trepanel og utstyrt med innfelte downlights. Ifølge eier ble overflatene sparket og malt i 2022.

Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,38 meter i 1. og 2. etasje og ca. 2,30 meter i loftsetasjen.

Boligen har støpt betonggulv på grunn. Konstruksjonsoppbygningen under betonggulvet er skjult og er ikke nærmere kontrollert. Bygningen er oppført under TEK85, hvor det ikke var krav om radonforebyggende tiltak, men særskilt dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Loftsetasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

2. etasje: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 13 mm gjennom hele rommet.

1. etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område som i Norges geologiske undersøkelse sitt aktsomhetskart for radon er registrert med moderat aktsomhetsgrad. Radon er en usynlig og luktfri gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen, og langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer kan være helseskadelig. Aktsomhetskartet gir en generell vurdering av radonrisiko i området, men dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bygning. Reelt radonnivå kan kun avklares ved radonmåling. Kjøper kan selv kontrollere aktsomhetsgrad for eiendommen i Norges geologiske undersøkelse sitt radonkart.

Boligen er tilknyttet en elementpipe av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeåret. Skorsteinen er tilknyttet en peis med innsats i stuen, også fra byggeåret.

Det er fremlagt ferdigattest fra Skedsmo kommune, datert 30.05.2000, for rehabilitering av skorsteinene i Lensmann Klevs vei 19–21. Av ferdigattesten fremgår det at rehabiliteringen ble utført av Norsk Lecas serviceavdeling i 1997. Det vises videre til innsendt dokumentasjon fra videokontroll, og skorsteinene var uten registrerte merknader på kontrolltidspunktet.

*Bygningseier er ansvarlig for at fyringsanlegget holdes i forsvarlig stand, fungerer som forutsatt, og at eventuelle avvik eller pålegg følges opp. Kommunen skal sørge for behovsprøvd feiing og tilsyn med fyringsanlegget.

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med åpne trappeledd fra byggeåret.

Boligen har innvendige profilerte finérdører, samt to formpressede dører med glassfelt i 1. etasje fra 2022.

Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

Takstingeniøren observerte ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktsøkende/treskadende insekter på befaringstidspunktet. Det er heller ikke opplyst av selger om kjente forhold knyttet til skadedyr, insektsangrep eller tidligere bekjempelsestiltak. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige områder, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad oppgradert i 2022

Badet ble overflateoppgradert av selger i 2022 med en flis-på-flis-løsning. Ifølge selgers opplysninger ble det påført ny smøremembran som toppmembran over de eksisterende flislagte overflatene før montering av nye fliser. Opprinnelig sluk og underliggende våtromskonstruksjon ble beholdt. Gulv og vegger har store, lyse fliser med marmormønstret overflate. Himlingen har malt overflate og innfelte downlights. Gulvet har elektriske varmekabler fra byggeåret. Innredningen består av en vegghengt servantseksjon med skuffer, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil med integrert belysning. Dusjonen er avskjermet med en sort, sprosseinnfelt glassvegg og utstyrt med dusjbatteri, hånddusj og takdusj. Videre har rommet vegghengt toalett med innebygget systerne. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Ventilasjonen ivaretas ved naturlig lufting gjennom vindu.

Referansenivået for sluket og den underliggende våtromskonstruksjonen vurderes ut fra badets opprinnelige etableringsår. Arbeidene fra 2022 omfatter en overflateoppgradering med toppmembran og nye fliser, men ikke en fullstendig utskifting av sluk, membransjikt eller øvrige underliggende våtromskonstruksjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for oppgraderingen av badet i 2022. Arbeidene er opplyst utført av selger og omfatter påføring av smøremembran som toppmembran over eksisterende flislagte overflater, etterfulgt av montering av nye fliser. Opprinnelig sluk og underliggende våtromskonstruksjon ble beholdt.

Vaskerommet ble overflateoppgradert av selger i 2022.

Gulvet er utført som en flis-på-flis-løsning, hvor det ifølge selger ble påført smøremembran som toppmembran på det eksisterende flislagte gulvet før montering av nye fliser. Det opprinnelige sluket og den underliggende gulvkonstruksjonen ble beholdt.

Rommet har flislagt gulv, malte veggflater og platekledd himling med takmontert belysning. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og veggmonterte

Beskrivelse av eiendommen

oppbevaringsskap. Fordelerskap for boligens vannledninger er plassert i rommet. Sluket fra byggeåret er plassert i gulvet under varmtvannsberederen. Det ble ikke registrert ventil, mekanisk avtrekk eller annen ventilering fra rommet.

Rommet er opprinnelig prosjektert som bod iht. byggetegningene. Arbeidene fra 2022 omfatter en overflateoppgradering og ikke en fullstendig fornyelse av sluk, vanntett sjikt eller den underliggende våtromskonstruksjonen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for oppgraderingen av vaskerommet i 2022. Arbeidene er opplyst utført av selger og omfatter påføring av smøremembran som toppmembran over eksisterende flislagte overflater, etterfulgt av montering av nye fliser. Opprinnelig sluk ble beholdt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2022

Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2022 og har en U-formet utforming. Innredningen har hvite, slette fronter og en mørk benkeplate i laminat med steinmønstret overflate. Det er montert en nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med sidekum, avrenningsfelt samt et ettgreps blandebatteri. Veggflatene over oppvaskkummen og koketoppen er lokalt beskyttet med sorte akrylplater.

Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp, integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående side-by-side kjøle- og fryseskap. Over koketoppen er det montert en vegghengt kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri.

Rørøpplaget til kjøkkenet og tilkoblingen av oppvaskmaskinen inngikk i rørleggerarbeidene som ble utført i 2022. Det er fremlagt avtale med Østerås Rør AS som omfatter disse arbeidene. Det ble ikke registrert fuktføler med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskinen eller øvrige vanninstallasjoner på kjøkkenet.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i 1. etasje ble oppgradert i 2022.

Rommet har flislagt gulv med store, lyse fliser med marmormønstret overflate. Veggene har malte, glatte overflater, mens himlingen har malt overflate. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt, sort servantseksjon med skuffer, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil med integrert belysning.

Ventilasjonen ivaretas gjennom en ventil i himlingen med naturlig avtrekk (oppdrift).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens innvendige vannledninger består av en kombinasjon av kobberrør og plastrør som rør-i-rør-system. Kobberrørene er fra byggeåret 1988, mens deler av vannledningene ble oppgradert med rør-i-rør-system i 2022.

Vannmåler og hovedstoppekran er plassert bak en inspeksjonsluke på toalettrommet i 1. etasje. Fordelerskapet for rør-i-rør-systemet er montert på vaskerommet i 2. etasje og har separate fordelere for kaldt- og varmtvann.

Det er fremlagt en avtale med Østerås Rør AS, datert 14.02.2022 og

signert 15.03.2022. Avtalen omfatter levering og montering av Sanipex rør-i-rør-system, veggbokser og fordelerskap samt rørøpplag til bad, vaskemaskin og varmtvannsbereder i 2. etasje. Avtalen omfatter også rørøpplag til toalett og servant på toalettrommet samt tilkobling av kjøkken og oppvaskmaskin.

De delene av vannledningsanlegget som ikke ble skiftet i 2022, består fortsatt av de opprinnelige kobberrørene.

Boligens innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av plastrør. Synlige deler av anlegget fremstår som delvis utskiftet eller endret etter byggeåret 1988. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når arbeidene ble utført, hvilke deler av anlegget som ble skiftet, eller hvordan skjulte avløpsledninger og sammenkoblingspunkter er utført. Omfanget og utførelsen av arbeidene er derfor ikke fullt ut kjent.

I kneløftet ble det registrert at avløpsanleggets lufting er avsluttet med en vakuumventil, også omtalt som Durgovenil. Luftingen er dermed ikke ført over tak. Det er usikkert om løsningen ble etablert ved ombyggingen av loftet i 2004 eller i forbindelse med oppgraderingen av badet og sanitærinstallasjonene i 2022.

Det ble ikke registrert innvendig stakeluke eller annet tilgjengelig stakpunkt under befaringen.

Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift, med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Oppvarmingen består av en luft-til-luft varmepumpe fra 2021, peis med innsats, samt varmekabler i vindfang, toalettrom og bad. For øvrig er det elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende. På vaskerommet i 2. etasje er det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder, produsert i 2011.

Elektrisk anlegg: Info kommer

Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det ikke registrert åpenbare avvik ved branncelleinnvidningen mellom boenhetene, rømningsveier, røykvarsling eller håndlokkingsutstyr. Det ble heller ikke observert forhold som åpenbart påvirker helse, miljø eller sikkerhet.

Kontrollen var begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet og er ikke en fullstendig brannteknisk kontroll. Skjulte brannskiller og konstruksjoner er ikke undersøkt. Ansvar for felles brannskiller, rømningsveier og branntekniske installasjoner kan være regulert gjennom vedtekter eller særskilte avtaler. Kjøper bør kontrollere at røykvarslere og håndlokkingsutstyr er tilgjengelig, funksjonsdyktig og i samsvar med gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret.

Boligen har støpt gulv på grunn, og hele gulvkonstruksjonen ligger over omkringliggende terreng. Drensløpninger og utvendig fuktsikring ligger skjult og kunne ikke kontrolleres direkte. Funksjonen er vurdert ut fra terrengforhold, avrenning og synlige tegn til fukt. Det ble ikke registrert fuktinntrengning, saltutslag,

Beskrivelse av eiendommen

avskalling, misfarging eller andre symptomer på funksjonssvikt.

Boligen er fundamentert på såleblokk under isolerte ringmurselementer.

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

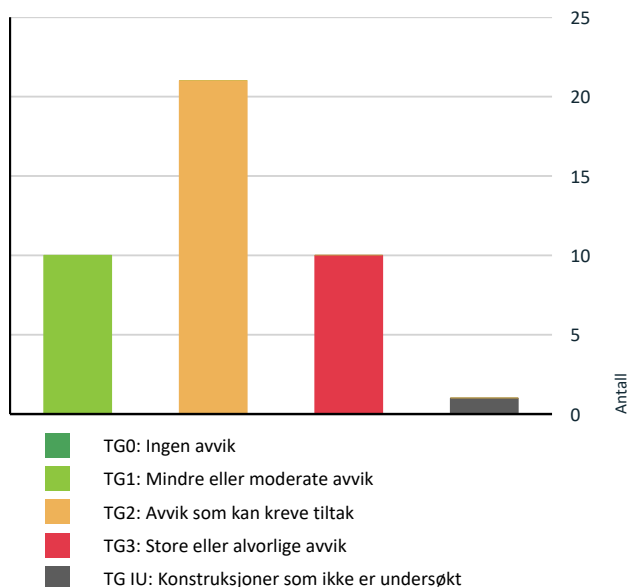
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1987. Melding om bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel ble akseptert av Skedsmo kommune 05.07.2004. Tiltaket omfatter 25 m² BRA samt fasadeendring med nytt takvindu og veranda. Dagens planløsning er sammenholdt med de fremlagte tegningene. Det registreres avvik ved at bod i 2. etasje er innredet og tatt i bruk som vaskerom. Det er også foretatt enkelte innvendige endringer i 1. etasje. Terrasse i 1. etasje fremgår ikke av de godkjente tegningene.

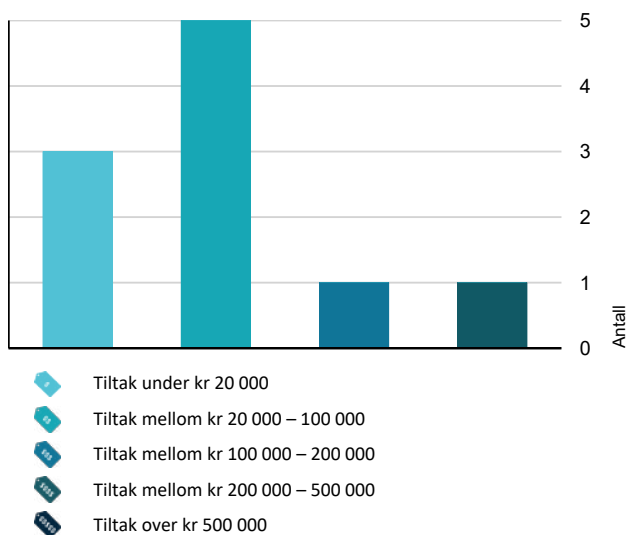
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er registrert råteskader i trekledningen, samt sprekker og flassende overflatebehandling. Råteskadene er observert i trekledningen på ytterveggene. Kledningen har stedvis utilstrekkelig avstand til terreng. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting bak kledningen, og gnagesikringen mot mus og andre smågnagere er mangelfull. Forholdene avviker fra referansenivået og medfører redusert funksjon samt omfattende behov for vedlikehold og utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Det er observert fuktmerker og svelling i utforingen rundt Velux-vinduet i loftetasjen. Ved samtlige kontrollerte vinduer er vannbrett og vannbrettbeslag over og under vinduene mangelfullt utført. Det registreres manglende beslagdekning samt utilfredsstillende overganger og avslutninger mot sideomramming og ytterkledning. Utførelsen sikrer ikke tilfredsstillende avrenning og beskyttelse av underliggende og tilstøtende konstruksjoner, og avviker fra referansenivået.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

På balkongdøren i loftetasjen er det påvist fukt- og råteskader både på utvendig trevirke samt på innvendige utforinger og karmen.

Døren er også vanskelig å åpne og lukke.

Videre observeres det manglende beslag ved dørterskelen til balkongdøren som gir adgang til terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)

Konstruksjonene bærer preg av elde og høy slitasje, med sprekker i trevirke, flassende maling og råteskader i både rekkverk og bærende konstruksjoner.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

[Gå til side](#)

Terrassen bærer preg av elde og høy slitasjegrad, med sprekker i treverket, flassende maling og råteskader i både rekkverk, terrassebord og bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Det observeres kun én synlig side av pipevangeren i 2. etasje. For lettklinker- eller rehabiliteringspiper kreves det minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Smøremembranen som ble etablert i 2022, er ikke tilknyttet sluket med slukmansjett og klemring. Det er dermed ikke etablert et sammenhengende vanntett sjikt med tett tilslutning til sluket.

Det opprinnelige sluket og det underliggende vanntette sjiktet fra 1988 er beholdt. Ettersom toppmembranen ikke har funksjonell tilslutning til sluket, må badets tettesjikt vurderes ut fra den opprinnelige våtromsløsningen. Denne har overskredet forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er ikke etablert elektrisk eller mekanisk avtrekk i rommet.

Ved renoveringen har det opprinnelige avtrekket blitt blokkert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Slukristen er delvis støpt inn i påstøpen og kunne ikke demonteres. Dette begrenser muligheten for kontroll, rengjøring og vedlikehold av sluket.

Selger opplyser at sluket er fra byggeåret 1988, og at det ble beholdt ved oppgraderingen i 2022.

Smøremembranen som ble lagt i 2022, er ikke tilsluttet sluket med slukmansjett og klemring. Det er derfor ikke etablert et sammenhengende vanntett sjikt med tett tilslutning til sluket.

Rommet var opprinnelig prosjektert som bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på ombyggingen til vaskerom eller oppbyggingen av våtromskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Taktekkingen og undertaket er fra byggeåret 1988. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og konstruksjonene har som følge av alder redusert gjenværende brukstid.

Taktekkingen er kun besiktiget fra takfot, og hele takflaten har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll. Det er derfor kun utført visuell kontroll fra stige ved takfot.



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Takrenner, nedløp og beslag har høy slitasjegrad, med flassende overflatebehandling. Takvannet ledes ikke tilfredsstillende bort fra bygget.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

I tilgjengelige deler av takkonstruksjonen registreres utettheter og mangelfulle avslutninger i dampperresjiktet. I boden er dampperresjiktet stedvis åpent og uten tilfredsstillende tilslutning. Det registreres også misfarging av mineralullen, som kan være et symptom på luftlekkasjer gjennom konstruksjonen. Utførelsen avviker fra referansenivået for en sammenhengende og lufttett dampspærre på varm side av isolasjonen.

Tiltaket fra 2004 ble behandlet etter tidligere regelverk, hvor det ikke var krav om ferdigattest for denne typen meldingstiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av isolasjon og dampperresjikt. Ettersom takkonstruksjonen i hovedsak er lukket, har det ikke vært mulig å verifisere utførelsen i de skjulte delene av konstruksjonen.



Utvendig > Utvendig bod

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Ved inngangspartiet er det registrert stedvis bom under flisene samt sprekker i fugene.



Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

[Gå til side](#)

I loftsetasjen fremstår deler av himlingen og boden som uferdige, med åpne konstruksjoner, synlig isolasjon og løst montert plastfolie.



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte dører tar i karmen ved lukking. Dørene til toalettrommet og badet har begynt å svulle i nedre del av dørbladet.



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)

Røranlegget fremstår som uoversiktlig, med flere synlige rørføringer, koblinger og overganger mellom eldre kobberrør og nyere plastrør.

Under oppvaskkummen på kjøkkenet ble det registrert to løse plastrør med åpne, tverrkappede ender. Det er ikke avklart hvilken funksjon rørene har, eller om de er frakoblet på en tilfredsstillende måte.

Det ble i tillegg registrert irring på enkelte kobberrør og koblinger. Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)

Avløpsanleggets lufting er avsluttet med en vakuumventil i kneloftet og er ikke ført over tak. Avløpsanlegget mangler dermed tilfredsstillende lufting, da minst én lufterledning skal være ført over tak.

Det ble heller ikke registrert innvendig stakeluke eller annet tilgjengelig stakpunkt. Dette begrenser muligheten for staking, rengjøring og vedlikehold av avløpsanlegget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når avløpsledningene ble endret, hvilke deler som ble skiftet, eller hvordan de skjulte delene av anlegget er utført.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 3 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Risikoscore 3 indikerer at området har moderat til høy risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader. Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet fra oppgraderingen i 2022.

Registrerte avvik ved utførelsen av membran og tilslutningen mot sluket er nærmere beskrevet under «Vanntett sjikt, membran og sluk».

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader. Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet fra oppgraderingen i 2022. Registrerte avvik ved utførelsen av membran og tilslutningen mot sluket er nærmere beskrevet under «Vanntett sjikt, membran og sluk».



Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

En innfelt downlight i dusjsonen manglet på befaringsdagen, og det var en åpen utsparring i himlingen.

Ved utsparringen ble det registrert avvik knyttet til utførelsen av dampsperrsjiktet, som har en viktig funksjon for å hindre fuktvandring mellom våtrom og tilstøtende konstruksjoner. Det ble også registrert avvik ved den elektriske tilkoblingen til downlighten.



Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Overflatene har ikke en fagmessig utførelse. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.



Toalettrom > 1.etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.



Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.



Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Det er montert en sokkellist som avgrenser dusjsonen fra resten av rommet. Dette medfører at bruks- og lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke ledes til sluk.

Det er observert avvik i fallforholdene, samt bom i fliser i dusjsonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke etablert en lekkasjespalte for synliggjøring av lekkasjevann under det vegghegte toalettet.

Manglende lekkasjespalte kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som øker risikoen for fuktskader.



Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

⚠ Det observeres kun én synlig side av pipevangeren i 2. etasje. For lettklinker- eller rehabiliteringspiper kreves det minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

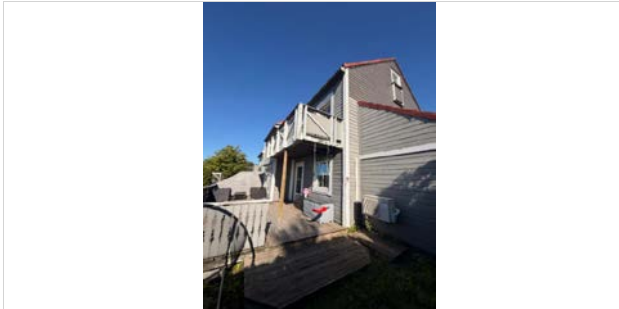
⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

⚠ Det er kun fremlagt samsvarserklæring fra Moderne Elektro AS, datert 22.04.2022, for nærmere angitte arbeider. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for øvrige endringer og tilleggsarbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det registrert flere løse og mangelfullt festede kabler. Det ble også observert kabelføringer som ikke er tilfredsstillende mekanisk beskyttet ved gjennomføringer og overganger. Ved bryter/termostat er kabelen ført synlig ut gjennom en åpen og uferdig utsparring i veggen. Det er videre registrert åpne eller løse elektriske ledninger ved den manglende downlighten på badet og i tilgjengelige deler av loftet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er teknet med betongtakstein fra byggeåret. Taktekingen er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Undertak av sutaksplater og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Vurdering av avvik:

- Taktekingen og undertaket er fra byggeåret 1988. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og konstruksjonene har som følge av alder redusert gjenværende brukstid.

Taktekingen er kun besiktiget fra takfot, og hele takflaten har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll. Det er derfor kun utført visuell kontroll fra stige ved takfot.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen og undertaket bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting innen overskuelig fremtid for å unngå lekkasjer og følgeskader som følge av aldring og slitasje.

Begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden på hele takflaten, noe som kan medføre risiko for at skader eller svakheter ikke oppdages i tide. Det anbefales å gjennomføre en grundigere kontroll av hele takflaten for å avdekke eventuelle skjulte skader.

! TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Takrenner, nedløp og beslag har høy slitasjegrade, med flassende overflatebehandling. Takvannet ledes ikke tilfredsstillende bort fra bygget.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Slitasjen kan over tid medføre redusert funksjon og økt behov for vedlikehold eller utskifting. Mangelfull bortledning av takvann gir økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering, med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Renner og nedløp bør vedlikeholdes, og taknedløpene bør tilkobles en egnet løsning som leder vannet bort fra bygningen.
- Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskaader eller skade på eiendom.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som saltak med trekonstruksjoner fra byggeåret 1988. Undertaket er opprinnelig utført som et forenklet undertak med sutaksplater.

Loftet fremgår av de opprinnelige byggetegningene fra 1987 som uinnredet tilleggsdel. Melding om bruksendring av ca. 25 m² loft fra tilleggsdel til hoveddel ble akseptert av Skedsmo kommune 05.07.2004. Tiltaket omfattet også etablering av innvendig trapp, takvindu og veranda med tilhørende fasadeendringer.

I forbindelse med innredningen er skråtak og gavlvægger isolert og innvendig kledd. Det er etablert kneloft og bod med inspeksjonsmulighet til deler av takkonstruksjonen. Den opprinnelige loftsluken med nedfellbar stige fra 1988 er fortsatt synlig i himlingen i 2. etasje. Loftet har siden ombyggingen i 2004 hatt fast tilkomst via innvendig trapp.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten inngrep. Besiktigelsen er begrenset til synlige overflater i loftsrommet samt tilgjengelige deler av konstruksjonen fra kneloft og bod.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• I tilgjengelige deler av takkonstruksjonen registreres utettheter og mangelfulle avslutninger i dampsperresjiktet. I boden er dampsperresjiktet stedvis åpent og uten tilfredsstillende tilslutning. Det registreres også misfarging av mineralullen, som kan være et symptom på luftlekkasjer gjennom konstruksjonen. Utførelsen avviker fra referansenivået for en sammenhengende og lufttett dampsperre på varm side av isolasjonen.

Tiltaket fra 2004 ble behandlet etter tidligere regelverk, hvor det ikke var krav om ferdigattest for denne typen meldingstiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av isolasjon og dampsperresjikt. Ettersom takkonstruksjonen i hovedsak er lukket, har det ikke vært mulig å verifisere utførelsen i de skjulte delene av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres utettheter og mangelfulle avslutninger i dampsperresjiktet for å sikre en sammenhengende og lufttett dampsperre på varm side av isolasjonen. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen av isolasjon og dampsperresjikt, samt å vurdere nærmere undersøkelser av skjulte konstruksjoner. Konsekvensen av dagens avvik er økt risiko for luftlekkasjer, varmetap, kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som over tid kan føre til råte, mugg og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil.



Tg 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over fundamentene er oppført som lette bindingsverkskonstruksjoner av tre. Fasadene er kledd med liggende, malt trekledning, hovedsakelig fra byggeåret.

Veggkonstruksjonene er lukkede og er kontrollert fra tilgjengelige utvendige og innvendige overflater. Skjult oppbygning, vindtetting og bakenforliggende konstruksjoner er ikke kontrollert, da dette krever åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert råteskader i trekledningen, samt sprekker og flassende overflatebehandling. Råteskadene er observert i trekledningen på ytterveggene. Kledningen har stedvis utilstrekkelig avstand til terreng. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting bak kledningen, og gnagesikringen mot mus og andre smågnagere er mangelfull. Forholdene avviker fra referansenivået og medfører redusert funksjon samt omfattende behov for vedlikehold og utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trevirke må skiftes ut, og sprekker samt skadet overflatebehandling må utbedres for å begrense videre nedbrytning. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom trekledning og terreng, tilfredsstillende lufting bak kledningen og egnet gnagesikring. Ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen anbefales for å avklare oppbygging og omfanget av eventuelle skjulte skader.

Manglende tiltak medfører økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader og inntrenging av skadedyr i veggkonstruksjonen. Forholdet er av en slik karakter at omfattende vedlikeholds- og utbedringsarbeider må påregnes.

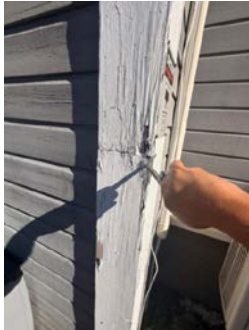
Oppgitt kostnadsestimat omfatter kun lokale utbedringer og utskifting av synlig råteskadet trevirke. Estimaten omfatter ikke etablering av tilfredsstillende lufting bak kledningen, gnagesikring, nødvendige undersøkelser eller andre utbedringer som kan bli avdekket ved nærmere kontroll. Kostnadsestimaten må derfor ikke forstås som en samlet kostnad for å bringe yttervegger og veggkonstruksjon opp til referansenivået.

Fremlagte vedtekter for Holthagan boligsameie, sist endret 05.07.2018, viser at sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av eiendommens takflater og fasader. I fremlagt e-post, datert 10.09.2026, bekrefter styreleder at utskifting av panel og ytterkledning er sameiets ansvar. På bakgrunn av den fremlagte dokumentasjonen legges det til grunn at nødvendig utbedring og utskifting av ytterkledningen skal håndteres av sameiet. Dette påvirker ikke de registrerte avvikene eller fastsatt tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har 2-lags isolerglassvinduer med PVC-karm, produsert i 2014. I loftetasjen er det i tillegg montert et Velux takvindu, installert i 2004. Vinduenes utvendige overflater, innsetningsdetaljer samt åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktmerker og svelling i utforingen rundt Velux-vinduet i loftetasjen. Ved samtlige kontrollerte vinduer er vannbrettbeslag over og under vinduene mangelfullt utført. Det registreres manglende beslagdekning samt utilfredsstillende overganger og avslutninger mot sideomramming og ytterkledning. Utførelsen sikrer ikke tilfredsstillende avrenning og beskyttelse av underliggende og tilstøtende konstruksjoner, og avviker fra referansenivået.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utbedres vannbrett og beslag over og under vinduene, samt overgangene mot sideomramming og ytterkledning, slik at avrenning og beskyttelse av underliggende konstruksjoner blir tilfredsstillende.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduer og tilstøtende bygningsdeler. Fuktmerker og svelling rundt Velux-vinduet indikerer allerede påbegynt skade, og videre fuktinntrenging kan forverre tilstanden.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene og svellingen i utforingen rundt Velux-vinduet. Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte og skade på omkringliggende konstruksjoner. Kostnadsestimatet i rapporten omfatter kun ytterligere undersøkelser. Eventuelle utbedringskostnader må kostnadsberegnes etter at årsak og hele skadeomfanget er avdekket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør med glassfelt, produsert i 2017, samt to balkongdører i PVC med 2-lags glass i stue og soverom i 2. etasje, produsert i 2014. I loftetasjen er det i tillegg installert en balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2004, som leder ut til en luftebalkong.

Dørene er utført med malte dørblad og karmen av tre. Dørblad, karmen, terskler, utvendig omramming og tilgjengelige innsetningsdetaljer er undersøkt visuelt. Dørenes åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved funksjonsprøving.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- På balkongdøren i loftsetasjen er det påvist fukt- og råteskader både på utvendig trevirke samt på innvendige utforinger og karmen.

Døren er også vanskelig å åpne og lukke.

Videre observeres det manglende beslag ved dørterskelen til balkongdøren som gir adkomst til terrassen.

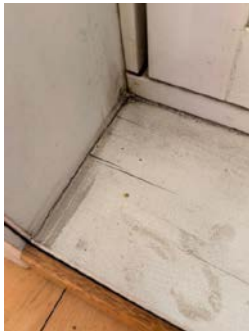
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til og omfanget av fukt- og råteskadene. Balkongdøren i loftsetasjen bør utbedres eller skiftes ut, herunder råteskadet utvendig treverk samt fuktskadede innvendige karmen og utforinger. Døren må justeres eller skiftes ut for å oppnå tilfredsstillende funksjon ved åpning og lukking.

Det må etableres tilfredsstillende beslag ved dørterskelen for å hindre videre fuktinntrenging i tilstøtende konstruksjoner. Det bør i tillegg etableres en egnet baldakin over balkongdøren for å redusere belastningen fra nedbør og vind. Baldakinen må utføres med tilstrekkelig utstikk og fall samt tett tilslutning mot ytterveggen.

Manglende tiltak medfører økt risiko for videre fukt- og råteskader, redusert gjenværende brukstid for døren og tilstøtende bygningsdeler samt redusert lufttetthet, varmeisolasjon og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra soverommet i 2. etasje er det utgang til en sydvestvendt veranda på 7,30 m². Verandaen er oppført i trekonstruksjon med rekkverk i malt trevirke. Ved befaringen var det nylig lagt PVC-heller over terrassebordene. I loftsetasjen ble det i 2004 etablert en luftbalkong i treverk utenfor balkongdøren.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene bærer preg av elde og høy slitasjegrad, med sprekker i trevirke, flassende maling og råteskader i både rekkverk og bærende konstruksjoner.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

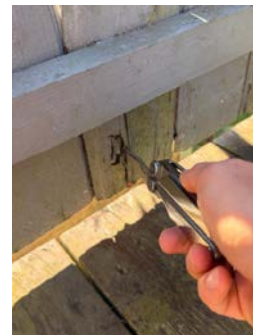
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer av skader, inkludert utskifting av råteskadet treverk, reparasjon av sprekker og overflatebehandling med maling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres, noe som vil medføre redusert bæreevne, økte vedlikeholdskostnader og økt risiko for personskade.

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 32 m². Terrassen er oppført med bjelkelag av tre, fundamentert med punktunderstøttelse mot terreng. Terrassedekket er utført med trykkimpregnerte terrassebord, mens rekkverket har malt trevirke. I tillegg er det etablert en tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Terrassen bærer preg av elde og høy slitasjegrad, med sprekker i trevirket, flassende maling og råteskader i både rekkverk, terrassebord og bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadet og råteskadet treverk, samt overflatebehandling der maling flasser. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for videre forringelse, redusert bæreevne og sikkerhetsrisiko ved bruk av terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendig bod

Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det etablert en uisolert, utvendig sportsbod med direkte tilkomst fra det overbygde inngangspartiet. Bodanlegg fremgår av de opprinnelige byggetegningene, og det legges til grunn at den er fra byggeåret 1988. Arealet er målt til ca. 4,6 m² og inngår i boligens BRA-e.

Boden er oppført med bindingsverkskonstruksjoner og utvendig liggende trekledning. Innvendig er bindingsverket og takkonstruksjonen i hovedsak åpne og synlige. Gulvet er utført med trebord, og taket er tekket med betongtakstein. Tilkomsten er via en enkel, malt tredør. Det er montert plassbygde trehyller for oppbevaring.

Tilstandsanalysen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater og konstruksjoner. Bodanlegg inneholdt en betydelig mengde lagrede gjenstander på befaringsdagen, noe som medførte begrenset tilgjengelighet til deler av gulvet og de innvendige konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater - gulv

Gulvoverflatene i 1. og 2. etasje består av fliser i entré og toalettrom, samt énstavs laminat i øvrige rom. Overflatene ble lagt i 2022. I loftsetasjen ble det lagt parkett i forbindelse med ombyggingen i 2004.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ved inngangspartiet er det registrert stedvis bom under flisene samt sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring av fliser med bom og sprekker i fugene for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for at fliser løsner eller at fukt trenger ned i konstruksjonen.

! TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater - vegger og himlinger

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av trepanel og malte, slette plater. Himlingene i 1. etasje er platekledd og har innfelte downlights, mens 2. etasje har himlingsplater. I loftsetasjen er himlingen kledd med trepanel og utstyrt med innfelte downlights. Ifølge eier ble overflatene sparket og malt i 2022.

Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,38 meter i 1. og 2. etasje og ca. 2,30 meter i loftsetasjen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- I loftsetasjen fremstår deler av himlingen og boden som uferdige, med åpne konstruksjoner, synlig isolasjon og løst montert plastfolie.

Konsekvens/tiltak

- Åpne konstruksjoner, synlig isolasjon og løst montert plastfolie i loftsetasjen og boden bør ferdigstilles og lukkes av hensyn til brannsikkerhet, energieffektivitet og for å redusere risiko for skader på isolasjon og konstruksjon.



! TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt betonggulv på grunn. Konstruksjonsoppbygningen under betonggulvet er skjult og er ikke nærmere kontrollert. Bygningen er oppført under TEK85, hvor det ikke var krav om radonforebyggende tiltak, men særskilt dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Loftsetasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

2. etasje: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 13 mm gjennom hele rommet.

1. etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å utbedre høydeforskjellene bør gulvene rettes opp dersom dette anses nødvendig for bruk eller estetikk. Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg. Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke årsaken til skjevhetene og vurdere om det er tegn til setningsskader eller andre konstruksjonsmessige problemer.



Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i Norges geologiske undersøkelse sitt aktsomhetskart for radon er registrert med moderat aktsomhetsgrad. Radon er en usynlig og luktfri gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen, og langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer kan være helseskadelig. Aktsomhetskartet gir en generell vurdering av radonrisiko i området, men dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bygning. Reelt radonnivå kan kun avklares ved radonmåling. Kjøper kan selv kontrollere aktsomhetsgrad for eiendommen i Norges geologiske undersøkelse sitt radonkart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er tilknyttet en elementpipe av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeåret. Skorsteinen er tilknyttet en peis med innsats i stuen, også fra byggeåret.

Det er fremlagt ferdigattest fra Skedsmo kommune, datert 30.05.2000, for rehabilitering av skorsteinene i Lensmann Klevs vei 19–21. Av ferdigattesten fremgår det at rehabiliteringen ble utført av Norsk Lecas serviceavdeling i 1997. Det vises videre til innsendt dokumentasjon fra videokontroll, og skorsteinene var uten registrerte merknader på kontrolltidspunktet.

*Bygningseier er ansvarlig for at fyringsanlegget holdes i forsvarlig stand, fungerer som forutsatt, og at eventuelle avvik eller pålegg følges opp. Kommunen skal sørge for behovsprøvd feiing og tilsyn med fyringsanlegget.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det observeres kun én synlig side av pipevangeren i 2. etasje. For lettklinker- eller rehabiliteringspiper kreves det minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Pipevangeren bør gjøres tilgjengelig med minimum to synlige sider i henhold til gjeldende krav, slik at inspeksjon og kontroll kan gjennomføres.

Manglende synlighet gir økt risiko for skjulte skader eller utettheter, noe som kan medføre brannfare og utgjøre en risiko for liv og helse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med åpne trappetrinn fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsl i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte finérdører, samt to formpressede dører med glassfelt i 1. etasje fra 2022. Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Enkelte dører tar i karmen ved lukking. Dørene til toalettrommet og badet har begynt å svelle i nedre del av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring av dører som tar i karmen og dører med svelling bør utføres for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere skade på dørblad og karm. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje, samt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Skadedyr og fuktrevende insekter

Beskrivelse

Takstingeniøren observerte ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktsøkende/treskadende insekter på befaringstidspunktet. Det er heller ikke opplyst av selger om kjente forhold knyttet til skadedyr, insektsangrep eller tidligere bekjempelsestiltak. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige områder, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad oppgradert i 2022

Badet ble overflateoppgradert av selger i 2022 med en flis-på-flis-løsning. Ifølge selgers opplysninger ble det påført ny smøremembran som toppmembran over de eksisterende flislagte overflatene før montering av nye fliser. Opprinnelig sluk og underliggende våtromskonstruksjon ble beholdt.

Gulv og vegger har store, lyse fliser med marmormønstrert overflate. Himlingen har malt overflate og innfelte downlights. Gulvet har elektriske varmekabler fra byggeåret.

Innredningen består av en vegghegt servantseksjon med skuffer, heldekkende servant, ettgreps blandebeholder og speil med integrert belysning. Dusjsonen er avskjermet medd med en sort, sprosseinnfelt glassvegg og utstyrt med dusjbatteri, hånddusj og takdusj. Videre har rommet vegghegt toalett med innebygget susterne.

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Ventilasjonen ivaretas ved naturlig lufting gjennom vindu.

Referansenivået for sluket og den underliggende våtromskonstruksjonen vurderes ut fra badets opprinnelige etableringsår. Arbeidene fra 2022 omfatter en overflateoppgradering med toppmembran og nye fliser, men ikke en fullstendig utskifting av sluk, membransjikt eller øvrige underliggende våtromskonstruksjoner.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for oppgraderingen av badet i 2022. Arbeidene er opplyst utført av selger og omfatter påføring av smøremembran som toppmembran over eksisterende flislagte overflater, etterfulgt av montering av nye fliser. Opprinnelig sluk og underliggende våtromskonstruksjon ble beholdt.

Det er ikke fremlagt bilder fra utførelsen, produktdokumentasjon, fakturaer, samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som sannsynliggjør hvordan membranen er utført og tilsluttet sluk, gjennomføringer og øvrige konstruksjonsdetaljer. Utførelsen av de skjulte arbeidene kan derfor ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet fra oppgraderingen i 2022.

Registrerte avvik ved utførelsen av membran og tilslutningen mot sluket er nærmere beskrevet under «Vanntett sjikt, membran og sluk».

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.
- Manglende dokumentasjon og egeninnsats medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Det anbefales at badet vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dagens løsning ikke gir et sammenhengende og funksjonelt vanntett sjikt. Konsekvensen er økt fare for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- En innfelt downlight i dusjsonen manglet på befaringsdagen, og det var en åpen utsparring i himlingen.

Ved utsparringen ble det registrert avvik knyttet til utførelsen av dampsperrersjiktet, som har en viktig funksjon for å hindre fuktvandring mellom våtrom og tilstøtende konstruksjoner. Det ble også registrert avvik ved den elektriske tilkoblingen til downlighten.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres forskriftsmessig dampsperre og lukking av åpen utsparring i himlingen for å hindre fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner.
- Elektrisk tilkobling til downlight må utføres av kvalifisert elektriker for å redusere risiko for brann og elektriske feil.
- Manglende tiltak kan føre til fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og økt fare for elektriske feil.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet ble flislagt i 2022 og utstyrt med elektriske varmekabler fra byggeåret.

Fallforholdene på våtrommet er vurdert opp mot byggeforskriften på befaringstidspunktet, og er kontrollert ved bruk av punkt laser/sluklokalisator.

Målingene viser en høydeforskjell på ca. 5 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 35 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på ca. 5 mm, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til ca. 4 mm.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er montert en sokkellist som avgrenser dusjsonen fra resten av rommet. Dette medfører at bruks- og lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke ledes til sluk.

Det er observert avvik i fallforholdene, samt bom i fliser i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Sokkellisten bør fjernes eller tilpasses slik at alt vann på gulvet kan ledes til sluk, for å unngå risiko for vannskader utenfor dusjsonen.

Avvik i fallforholdene og bom i fliser bør utbedres av fagperson, da dette kan føre til at vann ikke dreneres korrekt og at fliser løsner, noe som øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon.

2.ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk i dusjsonen fra byggeåret 1988. Selger opplyser at det ved oppgraderingen i 2022 ble påført smøremembran som toppmembran på eksisterende gulv- og veggflater før montering av nye fliser. Det opprinnelige sluket og det underliggende vanntette sjiktet ble beholdt.

Det ble ikke montert ny slukmansjett, og toppmembranen er ikke ført ned og klemt under slukets klemring. Ved visuell kontroll ble det registrert at påstøpen delvis dekker sluket og klemringen. Smøremembranen er synlig umiddelbart under flisene, men har ingen tett tilslutning til sluket.

Vurdering av avvik:

- Smøremembranen som ble etablert i 2022, er ikke tilknyttet sluket med slukmansjett og klemring. Det er dermed ikke etablert et sammenhengende vanntett sjikt med tett tilslutning til sluket.

Det opprinnelige sluket og det underliggende vanntette sjiktet fra 1988 er beholdt. Ettersom toppmembranen ikke har funksjonell tilslutning til sluket, må badets tettesjikt vurderes ut fra den opprinnelige våtromsløsningen. Denne har overskredet forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Toppmembranen fra 2022 har ikke tett tilslutning til sluket og fungerer derfor ikke som et sammenhengende vanntett sjikt. Badets vanntetthet er fortsatt avhengig av det opprinnelige tettesjiktet og sluket fra 1988. Tettesjiktet har overskredet forventet brukstid og har usikker gjenværende funksjon.

Badet må totalrenoveres for å etablere en tilfredsstillende og dokumenterbar våtromsløsning. Eksisterende overflater og tettesjikt må fjernes, underliggende konstruksjoner må kontrolleres, og eventuelle fuktskader må utbedres. Det må etableres nytt sluk og et sammenhengende vanntett sjikt med dokumentert tilslutning til sluk og gjennomføringer. Forholdet kan ikke utbedres med lokale tiltak.

Kostnadsestimatet i rapporten omfatter totalrenovering av våtrommet.

Tilstandsgrad 3 er satt fordi badets funksjonelle tettesjikt og sluk er fra 1988. Etter alderskriteriene i NS 3600:2025 skal eldre våtromsløsninger hvor det vanntette sjiktet er lagt før 2000, vurderes til TG3.

Det er i tillegg registrert manglende tetting mellom toppmembranen fra 2022 og det opprinnelige sluket. Toppmembranen kan derfor ikke regnes som et nytt, funksjonelt vanntett sjikt. Samlet foreligger det store og alvorlige avvik med vesentlig risiko for funksjonssvikt og fuktskader. Utbedring krever totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert en lekkasjespalte for synliggjøring av lekkasjevann under det vegghengte toalettet.

Manglende lekkasjespalte kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som øker risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres lekkasjespalte under det vegghengte toalettet for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages tidlig. Manglende lekkasjespalte øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres kun via vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert elektrisk eller mekanisk avtrekk i rommet.

Ved renoveringen har det opprinnelige avtrekket blitt blokkert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres elektrisk eller mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i rommet. Konsekvensen av manglende avtrekk er økt risiko for høy luftfuktighet, som kan føre til fuktskader og soppdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjonen bak dusjsonen.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ble overflateoppgradert av selger i 2022. Gulvet er utført som en flis-på-flis-løsning, hvor det ifølge selger ble påført smøremembran som toppmembran på det eksisterende flislagte gulvet før montering av nye fliser. Det opprinnelige sluket og den underliggende gulvkonstruksjonen ble beholdt.

Rommet har flislagt gulv, malte veggflater og platekledd himling med takmontert belysning. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og veggmonterte oppbevaringsskap. Fordelerskap for boligens vannledninger er plassert i rommet.

Sluket fra byggeåret er plassert i gulvet under varmtvannsberederen. Det ble ikke registrert ventil, mekanisk avtrekk eller annen ventileringsanordning fra rommet.

Rommet er opprinnelig prosjektert som bod iht. byggetegningene. Arbeidene fra 2022 omfatter en overflateoppgradering og ikke en fullstendig fornyelse av sluk, vanntett sjikt eller den underliggende våtromskonstruksjonen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for oppgraderingen av vaskerommet i 2022. Arbeidene er opplyst utført av selger og omfatter påføring av smøremembran som toppmembran over eksisterende flislagte overflater, etterfulgt av montering av nye fliser. Opprinnelig sluk ble beholdt.

Det er ikke fremlagt bilder fra utførelsen, produktdokumentasjon, fakturaer, samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som sannsynliggjør hvordan membranen er utført og tilsluttet sluk, gjennomføringer og øvrige konstruksjonsdetaljer. Utførelsen av de skjulte arbeidene kan derfor ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet fra oppgraderingen i 2022. Registrerte avvik ved utførelsen av membran og tilslutningen mot sluket er nærmere beskrevet under «Vanntett sjikt, membran og sluk».

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.
- Manglende dokumentasjon og egeninnsats medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Det anbefales at badet vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dagens løsning ikke gir et sammenhengende og funksjonelt vanntett sjikt. Konsekvensen er økt fare for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

2.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og tak har malte plater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, uten varmekabler.

Fallforholdene på våtrommet er vurdert opp mot byggeforskriften på befaringstidspunktet, og er kontrollert ved bruk av punkt laser/sluklokalisator.

Målingene viser en høydeforskjell på ca. 5 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflatene har ikke en fagmessig utførelse. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt til sluk, for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Manglende fagmessig utførelse øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader, og det bør vurderes å få arbeidet kontrollert og eventuelt utbedret av fagperson.

Ettersom rommet var fylt av løssøre, var det ikke mulig å kontrollere hele gulvflaten. Dette gir økt usikkerhet rundt tilstanden, og det anbefales ny kontroll når rommet er ryddet.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet er vist som bod på de opprinnelige byggetegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når rommet ble omgjort til vaskerom/våtrom, eller hvordan sluk og vanntett sjikt ble etablert.

Ved befaringen ble det observert et plastsluk i gulvet under varmtvannsberederen. Selger opplyser at sluket er fra byggeåret 1988. Ved overflateoppgraderingen i 2022 ble det ifølge selger påført smøremembran som toppmembran på det eksisterende gulvet før montering av nye fliser. Sluket og den underliggende gulvkonstruksjonen ble beholdt.

Ved visuell kontroll ble det registrert at slukristen i plast er støpt fast i påstøpen. Slukristen kunne ikke demonteres, og slukets klemring samt eventuell tilslutning mellom toppmembranen og sluket var derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Slukets plassering under varmtvannsberederen medførte også begrenset tilgjengelighet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruk av ny slukmansjett eller på utførelsen av toppmembranens tilslutning til sluket.

Vurdering av avvik:

- Slukristen er delvis støpt inn i påstøpen og kunne ikke demonteres. Dette begrenser muligheten for kontroll, rengjøring og vedlikehold av sluket.

Selger opplyser at sluket er fra byggeåret 1988, og at det ble beholdt ved oppgraderingen i 2022. Smøremembranen som ble lagt i 2022, er ikke tilsluttet sluket med slukmansjett og klemring. Det er derfor ikke etablert et sammenhengende vanntett sjikt med tett tilslutning til sluket.

Rommet var opprinnelig prosjektert som bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på ombyggingen til vaskerom eller oppbyggingen av våtromskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tett forbindelse mellom membran og sluket medfører risiko for vannskader ved at lekkasjevann trenger inn i tilstøtende konstruksjoner. Den innstøpte slukristen gjør det samtidig vanskelig å rengjøre, kontrollere og vedlikeholde sluket.

For å etablere en tilfredsstillende våtromsløsning må vaskerommet totalrenoveres. Kostnadsestimatet i rapporten omfatter totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet mangler avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt- og innneklimaproblemer. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og fare for mugg- og råteskader.

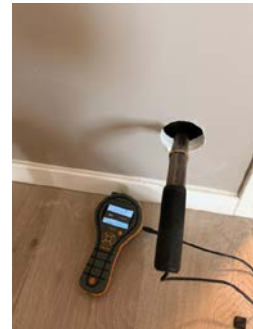
Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom ved dør. Det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollen. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om det valgte kontrollpunktet ikke vurderes som spesielt fuktutsatt.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken fra 2022

Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2022 og har en U-formet utforming. Innredningen har hvite, slette fronter og en mørk benkeplate i laminat med steinmønstrert overflate. Det er montert en nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med sidekum, avrenningsfelt samt et ettgrep blandebatteri. Veggflatene over oppvaskkummen og koketoppen er lokalt beskyttet med sorte akrylplater.

Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp, integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående side-by-side kjøle- og fryseskap. Over koketoppen er det montert en vegghengt kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri.

Rørproppet til kjøkkenet og tilkoblingen av oppvaskmaskinen inngikk i rørleggerarbeidene som ble utført i 2022. Det er fremlagt avtale med Østerås Rør AS som omfatter disse arbeidene. Det ble ikke registrert fuktfløyer med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskinen eller øvrige vanninstallasjoner på kjøkkenet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det montert en vegghengt kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i 1. etasje ble oppgradert i 2022.

Rommet har flislagt gulv med store, lyse fliser med marmormønstrert overflate. Veggene har malte, glatte overflater, mens himlingen har malt overflate.

Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt, sort servantseksjon med skuffer, heldekkende servant, ettgrep blandebatteri og speil med integrert belysning. Ventilasjonen ivaretas gjennom en ventil i himlingen med naturlig avtrekk (oppdrift).

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt, sort servantseksjon med skuffer, heldekkende servant, ettgrep blandebatteri og speil med integrert belysning.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen ivaretas gjennom en ventil i himlingen med naturlig avtrekk (oppdrift).

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneløst klima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens innvendige vannledninger består av en kombinasjon av kobber- og plast- og rør-i-rør-system. Kobber- og plast- rørene er fra byggeåret 1988, mens deler av vannledningene ble oppgradert med rør-i-rør-system i 2022.

Vannmåler og hovedstoppekran er plassert bak en inspeksjonsluke på toalettrommet i 1. etasje. Fordelerskapet for rør-i-rør-systemet er montert på vaskerommet i 2. etasje og har separate fordelere for kaldt- og varmtvann.

Det er fremlagt en avtale med Østerås Rør AS, datert 14.02.2022 og signert 15.03.2022. Avtalen omfatter levering og montering av Sanipex rør-i-rør-system, veggbokser og fordelerskap samt rørpropp til bad, vaskemaskin og varmtvannsbereder i 2. etasje. Avtalen omfatter også rørpropp til toalett og servant på toalettrommet samt tilkobling av kjøkken og oppvaskmaskin.

De delene av vannledningsanlegget som ikke ble skiftet i 2022, består fortsatt av de opprinnelige kobber- og plast- rørene.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Røranlegget fremstår som uoversiktlig, med flere synlige rørføringer, koblinger og overganger mellom eldre kobberrør og nyere plastrør.

Under oppvaskkummen på kjøkkenet ble det registrert to løse plastrør med åpne, tverrkappede ender. Det er ikke avklart hvilken funksjon rørene har, eller om de er frakoblet på en tilfredsstillende måte.

Det ble i tillegg registrert irring på enkelte kobberrør og koblinger. Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av røranlegget for å avklare funksjon og tilstand på alle synlige rørføringer, koblinger og overganger mellom eldre kobberrør og nyere plastrør.

Løse plastrør med åpne ender under oppvaskkummen må undersøkes og eventuelt tettes eller fjernes for å unngå lekkasjer eller inntrenging av lukt.

Irring på kobberrør og koblinger bør følges opp, da dette kan indikere begynnende korrosjon og økt risiko for lekkasjer.

Eldre kobberrør og skjøter har usikker restlevetid, noe som medfører økt risiko for fremtidige vannskader. Det anbefales å vurdere utskifting av eldre rør.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligens innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av plastrør. Synlige deler av anlegget fremstår som delvis utskiftet eller endret etter byggeåret 1988. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når arbeidene ble utført, hvilke deler av anlegget som ble skiftet, eller hvordan skjulte avløpsledninger og sammenkoblingspunkter er utført. Omfanget og utførelsen av arbeidene er derfor ikke fullt ut kjent.

I kneloftet ble det registrert at avløpsanleggets lufting er avsluttet med en vakuumventil, også omtalt som Durgoventil. Luftingen er dermed ikke ført over tak. Det er usikkert om løsningen ble etablert ved ombyggingen av loftet i 2004 eller i forbindelse med oppgraderingen av badet og sanitærinstallasjonene i 2022.

Det ble ikke registrert innvendig stakeluke eller annet tilgjengelig stakepunkt under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Avløpsanleggets lufting er avsluttet med en vakuumventil i kneloftet og er ikke ført over tak. Avløpsanlegget mangler dermed tilfredsstillende lufting, da minst én lufterledning skal være ført over tak.

Det ble heller ikke registrert innvendig stakeluke eller annet tilgjengelig stakepunkt. Dette begrenser muligheten for staking, rengjøring og vedlikehold av avløpsanlegget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når avløpsledningene ble endret, hvilke deler som ble skiftet, eller hvordan de skjulte delene av anlegget er utført.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget ved å føre minst én lufterledning over tak, for å unngå vakuum i rørene og risiko for at vannlåser i sluk tømmes, noe som kan føre til luktproblemer og redusert funksjon.

Det bør også etableres innvendig stakeluke eller annet egnet stakepunkt for å sikre mulighet for staking, rengjøring og vedlikehold, slik at risikoen for tette rør og kostbare skader reduseres.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på når og hvordan avløpsledningene er endret, samt hvilke deler som er skiftet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for skjulte feil eller fremtidige lekkasjer.



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift, med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

! TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gaskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarmingen består av en luft-til-luft varmepumpe fra 2021, peis med innsats, samt varmekabler i vindfang, toalettrom og bad. For øvrig er det elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

! TG 1 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

På vaskerommet i 2. etasje er det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereider, produsert i 2011.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Boligens sikringsskap er plassert i 1. etasje og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilautomater og AMS-måler. Anlegget har 230 V IT-system. Hovedsikringen er oppgitt til 40 A, og det ble registrert 13 forbrukskurser i sikringsskapet.

Kursfortegnelsen er datert 06.02.2014 og har enkelte håndskrevne tilføyelser. Fortegnelsen fremstår ikke som fullstendig oppdatert etter senere endringer på anlegget.

Det elektriske anlegget består av installasjoner og ledningsnett fra ulike perioder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at anlegget er totalt rehabilitert. Med total rehabilitering menes fullstendig utskifting av det elektriske anlegget fra inntakssikring og videre.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Moderne Elektro AS, datert 22.04.2022. Dokumentasjonen omfatter blant annet montering av ca. 40 downlights i stue, kjøkken og gang, nye kurser til platetopp og vaskemaskin, utskifting av stikkontakter i stue, soverom og gang, montering av komfyrvakt, utskifting av eldre sikringer med jordfeilautomater samt etablering av ny kurs og montering av Easee-ladeboks for elbil.

Det er dermed dokumentert at det er utført endringer og tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Den bygningssakkyndiges undersøkelse er begrenset til en forenklet visuell kontroll og gjennomgang av fremlagt dokumentasjon i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen er ikke en fullstendig el-kontroll og kan ikke sidestilles med kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er kun fremlagt samsvarserklæring fra Moderne Elektro AS, datert 22.04.2022, for nærmere angitte arbeider. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for øvrige endringer og tilleggsarbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

Ved den forenklete visuelle kontrollen ble det registrert flere løse og mangelfullt festede kabler. Det ble også observert kabelføringer som ikke er tilfredsstillende mekanisk beskyttet ved gjennomføringer og overganger. Ved bryter/termostat er kabelen ført synlig ut gjennom en åpen og uferdig utsparring i veggen. Det er videre registrert åpne eller løse elektriske ledninger ved den manglende downlighten på badet og i tilgjengelige deler av loftet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det bør fremskaffes samsvarserklæringer og dokumentasjon for alle endringer og tilleggsarbeider utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Løse og mangelfullt festede kabler, samt utilstrekkelig mekanisk beskyttelse ved gjennomføringer og åpne ledninger, bør utbedres av registrert elektroinstallatør. Dersom dette ikke utbedres, er det økt fare for elektrisk støt, kortslutning og brann.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det ikke registrert åpenbare avvik ved branncelleinndelingen mellom boenhetene, rømningsveier, røykvarsling eller håndslukningsutstyr. Det ble heller ikke observert forhold som åpenbart påvirker helse, miljø eller sikkerhet.

Kontrollen var begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet og er ikke en fullstendig brannteknisk kontroll. Skjulte brannskiller og konstruksjoner er ikke undersøkt. Ansvar for felles brannskiller, rømningsveier og branntekniske installasjoner kan være regulert gjennom vedtekter eller særskilte avtaler. Kjøper bør kontrollere at røykvarslere og håndslukningsutstyr er tilgjengelig, funksjonsdyktig og i samsvar med gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.



Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret.

Boligen har støpt gulv på grunn, og hele gulvkonstruksjonen ligger over omkringliggende terreng. Drensløpninger og utvendig fuktsikring ligger skjult og kunne ikke kontrolleres direkte. Funksjonen er vurdert ut fra terrengforhold, avrenning og synlige tegn til fukt. Det ble ikke registrert fuktinntrengning, saltutslag, avskalling, misfarging eller andre symptomer på funksjonssvikt.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på såleblokk under isolerte ringmurselementer.



Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 3 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Risikoscore 3 indikerer at området har moderat til høy risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å lede overvann vekk fra bygningen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt potensielle skader på bygningskonstruksjonen ved store nedbørsmengder, spesielt siden området er vurdert til moderat til høy risiko for overvannsproblemer.



Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjører er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

Tilstandsrapport

- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelse, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det observeres kun én synlig side av pipevangeren i 2. etasje. For lettklinker- eller rehabiliteringspiper kreves det minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Det er kun fremlagt samsvarserklæring fra Moderne Elektro AS, datert 22.04.2022, for nærmere angitte arbeider. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for øvrige endringer og tilleggsarbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

Ved den forenkla visuelle kontrollen ble det registrert flere løse og mangelfullt festede kabler. Det ble også observert kabelføringer som ikke er tilfredsstillende mekanisk beskyttet ved gjennomføringer og overganger. Ved bryter/termostat er kabelen ført synlig ut gjennom en åpen og uferdig utsparring i veggen. Det er videre registrert åpne eller løse elektriske ledninger ved den manglende downlighten på badet og i tilgjengelige deler av loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Pipevangeren bør gjøres tilgjengelig med minimum to synlige sider i henhold til gjeldende krav, slik at inspeksjon og kontroll kan gjennomføres.

Manglende synlighet gir økt risiko for skjulte skader eller utettheter, noe som kan medføre brannfare og utgjøre en risiko for liv og helse.

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsl i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

- Det bør fremskaffes samsvarserklæringer og dokumentasjon for alle endringer og tilleggsarbeider utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Løse og mangelfullt festede kabler, samt utilstrekkelig mekanisk beskyttelse ved gjennomføringer og åpne ledninger, bør utbedres av registrert elektroinstallatør. Dersom dette ikke utbedres, er det økt fare for elektrisk støt, kortslutning og brann.

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

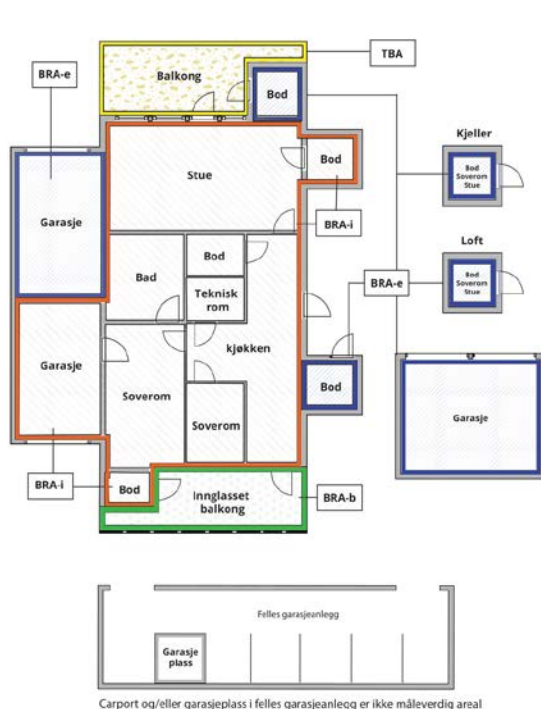
Hva er målverdig areal?

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

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	24			24	
2.etasje	64			64	7
1.etasje	64	5		69	32
SUM	152	5			39
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue, bod		
2.etasje	Gang, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1.etasje	Vindfang, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken, stue	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1987. Melding om bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel ble akseptert av Skedsmo kommune 05.07.2004. Tiltaket omfatter 25 m² BRA samt fasadeendring med nytt takvindu og veranda. Dagens planløsning er sammenholdt med de fremlagte tegningene. Det registreres avvik ved at bod i 2. etasje er innredet og tatt i bruk som vaskerom. Det er også foretatt enkelte innvendige endringer i 1. etasje. Terrasse i 1. etasje fremgår ikke av de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det registreres en åpenbar lovlighetsmangel ved at bod i 2. etasje er innredet og tatt i bruk som vaskerom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad om og godkjenning av bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Terrasse ved 1. etasje fremgår ikke av de fremlagte byggetegningene. Hvorvidt terrassen er søknadspliktig, er ikke avklart. Bruksendringen av loftet samt nytt takvindu og veranda inngår i melding om tiltak som ble akseptert av Skedsmo kommune 05.07.2004.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	21	40		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Lensmann Klevs vei 21							
Hjemmelshaver							
Sheikh Amad Ali, Chaudhry Arusa							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Holt/Vestvollen på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Området består hovedsakelig av småhus, rekkehus og annen konsentrert boligbebyggelse, med interne boligveier, felles grøntarealer og lekeområder. Det er kort avstand til barnehager, skoler, dagligvarehandel og offentlig kommunikasjon. Skedsmokorset sentrum har et variert servicetilbud. Området har også tilgang til tur- og rekreasjonsområder. Det er veiforbindelse mot blant annet Lillestrøm, Strømmen, Oslo og E6.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen er en eierseksjon med sameiebrøk 1 939/100 000. Seksjonen har ikke egen matrikkelført grunneiendomsteig. Den seksjonerte grunneiendommen, gnr. 21 bnr. 40, har et registrert felles tomteareal på ca. 22 040,2 m². Utearealene inngår som en del av sameiets fellesareal, med mindre annet følger av seksjoneringsdokumentene eller særskilt avtale om eksklusiv bruksrett. Fellestomten er opparbeidet som et større boligområde med boligbebyggelse, interne adkomst- og parkeringsarealer samt felles grøntarealer. Arealene i umiddelbar tilknytning til boligen er opparbeidet med gårdsplass, carport, terrasse og grøntarealer. Terrenget rundt bebyggelsen fremstår i hovedsak som svakt skrånende.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	30.08.2026		Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger fra 1987			Fremvist		Nei
Vedtak, knyttet til bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel	05.07.2004		Fremvist		Nei
Midlertidig innflyttingstillatelse	07.03.1988		Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	07.09.2026		Innhentet		Ja
Meglerpakke/kommunalinfo	10.09.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest for skorsteinsrehabilitering	30.05.2000		Fremvist		Nei
Avtale med Østerås Rør AS	14.02.2022		Fremvist		Nei
Samsvarserklæringen fra Moderne Elektro AS, datert 22.04.2022			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

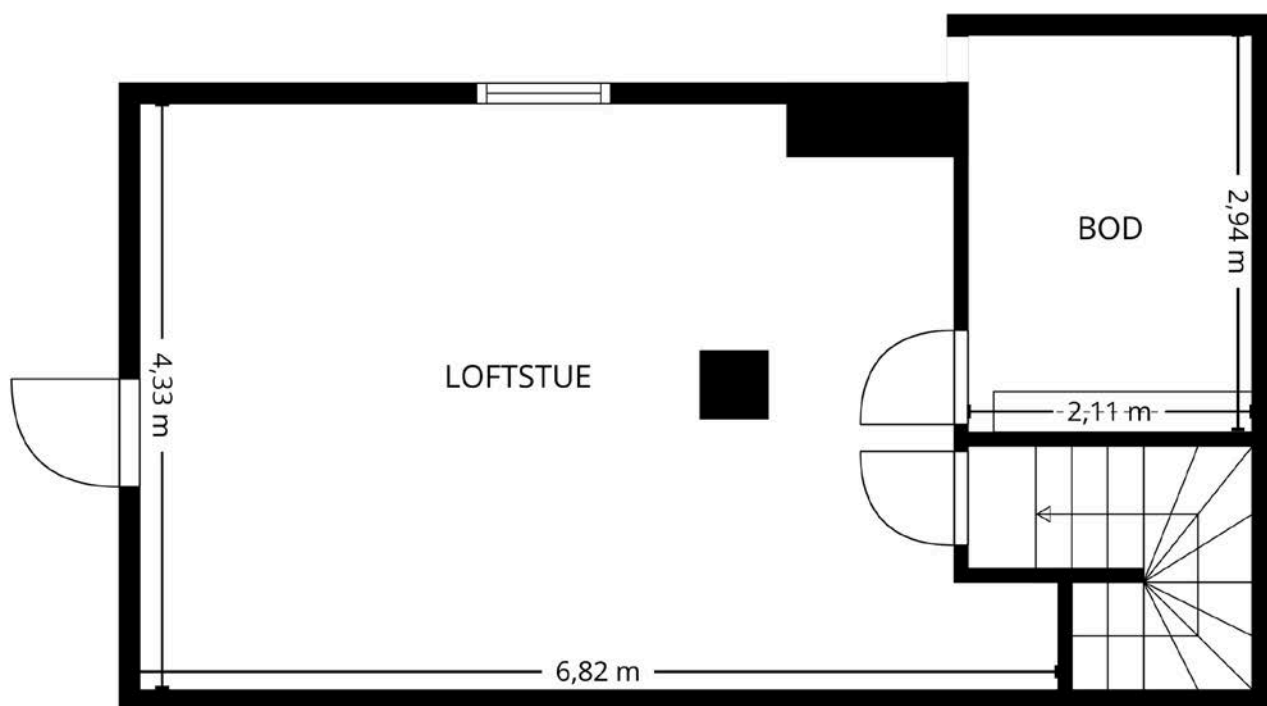
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

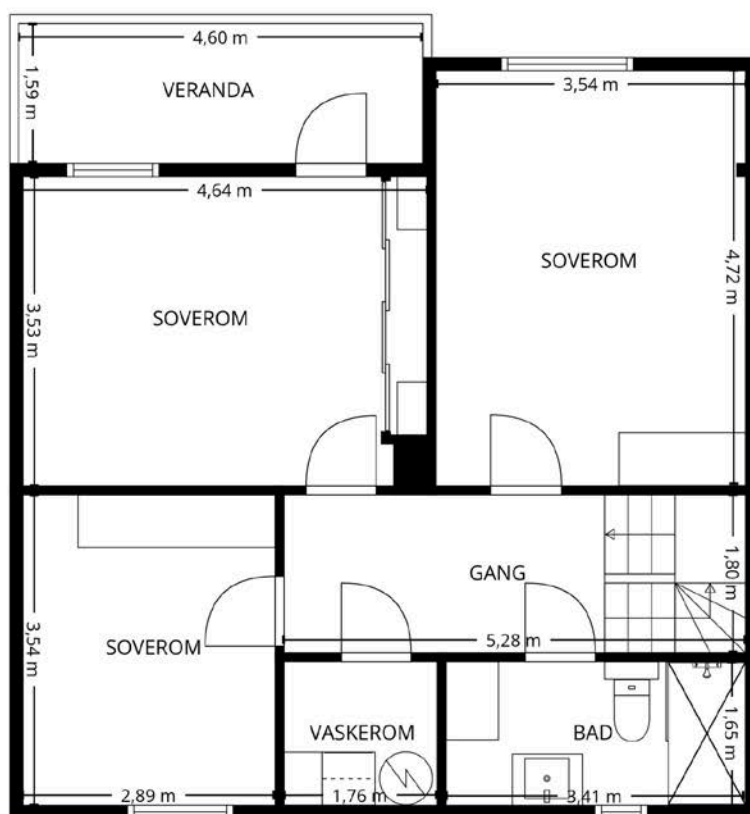
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

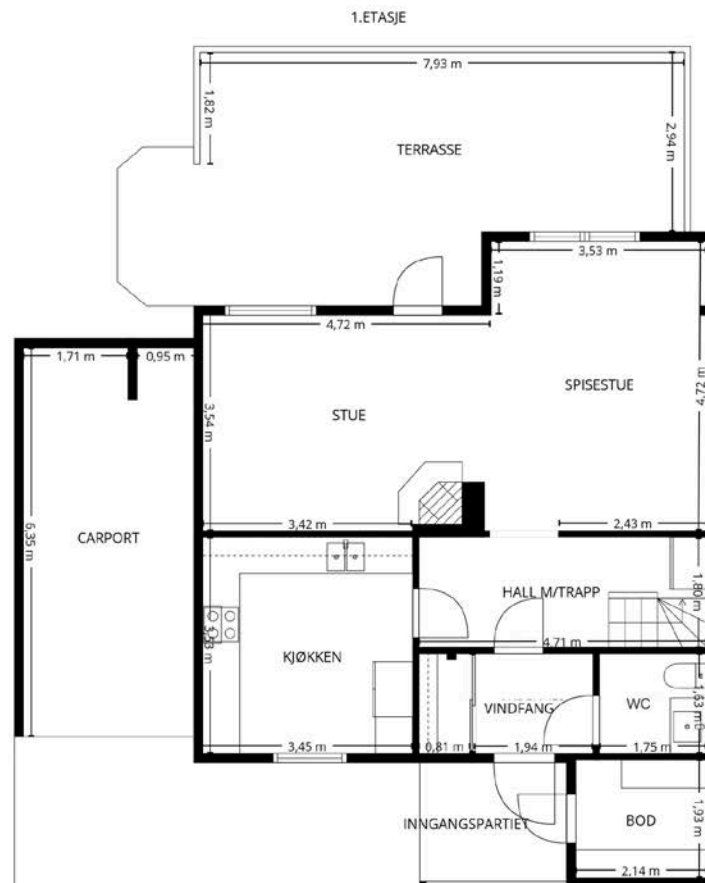
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

LOFT



2.ETASJE





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0102/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arusa Chaudhry	Amad Ali Sheikh
Gateadresse	
Lensmann Klevs vei 21	
Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2019
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AC, AAS

1

Document reference: 17-0102/26

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har kun brukt topp membran under flisene. Har ikke pigget ut gamle membranen. Jobben har blitt gjort med Egeninnsats og venner.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Blitt gjort Rør i rør system Bad +vaskemaskin 2.etg. Installasjon og montering med rør i rør til bad+vaskemaskin og varmtvannsbereder. Ny montering og tilkobling av gulvstående WC og servant opplegg wc-rom Tilkobling og montering av ny kjøkken med oppvaskmaskin.

Arbeid utført av

Østerås Rør AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Gjennomført el på stue,kjøkken,gang: 40 downlights, 2 kurs platetopp, vaskemaskin. Byttet alle stikk stue soverom og gang. Montert komfyrvakt. Byttet gamle sikringer i skapet, likt mot likt. Ny kurs for elbillader, levert Easee lader.

Arbeid utført av

Moderne Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee lader.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 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

Beskrivelse

Kledningen på utsiden skal dekkes av sameie.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

28 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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 egenerklæringsskjemaet 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 nedstigende 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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
Arusa Chaudhry	9e49a02e45821807f5c9b b4e47919129cca3886f	09.09.2026 13:39:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amad Ali Sheikh	94cccc440a10a28b5d310 0dfb6df5c4b2b81c024	09.09.2026 13:36:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0102/26

- 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>

Deres ref.: 17-0102/26 . Vår ref.: 7057-1-08

Dato: 02.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Holthagan Boligsameie
Organisasjonsnr: 975496171
Seksjonseier: Sheikh, Amad Ali
Medeier: Chaudhry, Arusa
Leilighetsnummer: 08
Adresse: Lensmann Klevs Vei 21, 2019 SKEDSMOKORSET
Seksjonsnummer: 8
Gnr. 21
Bnr. 40

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 211737.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: 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.

Kategori Felleskostnader øker med 12% fra 01.01.2026

Sameiet har egen hjemmeside www.holthagan.no med mye nyttig informasjon. Forkjøpsrett for medlemmer hos Boligbyggelaget Romerike (BORI) megler må sende ekstra melding om salg for avklaring av forkjøpsrett for medlemmer av boligbyggelaget. Melding kan sendes pr mail: firmapost@bori.no. Bekreftelse fra BORI på at forkjøpsrett ikke er benyttet må sendes oss sammen med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 432,25,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
6 432,25

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post 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: 522,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-

Annen formue: 77 922,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon: 22 98 89 09.

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:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Espen Skyberg, e-post: holthagan@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7057
HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7057>

Det holdes også et frivillig møte 26. mai kl. 18:00 , Skedsmokorset Samfunnshus, Furuholtet 1. Møterom Meieriet.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Det bli holdt beboermøte i ettekant av årsmøtet. For å bli med på beboermøte må man møte fysisk. Vi kan fritt diskutere det vi vil, men vil uansett prate om el-bil lading og takutskifting.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak

Dan Andre Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arne Graneng og Sverre Hviding Hagerup-Nilsen er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7057 - Årsregnskap 2025.pdf

2. 7057 Holthagan Boligsameie - Revisjonsberetning.pdf

3. Årsrapport Holthagan Boligsameie 2026.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 155.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Skyberg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Søberg
- Geir Ørslie

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arne Graneng
 - Stein Arve Johansen
-

HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975496171, KLIENTNR. 7057

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 551 759	3 351 004	3 755 000	3 980 682
Andre inntekter		0	78 704	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 551 759	3 429 708	3 755 000	3 980 682
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-186 595	-205 045	-132 575	-132 575
Styrehonorar	4	-155 000	-155 000	-155 000	-155 000
Avskrivninger	10	-112 053	-111 793	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 750	-8 875	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-134 450	-128 308	-137 000	-143 165
Konsulenthonorar		-10 265	-9 840	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-521 084	-283 230	-699 500	-569 110
Forsikringer		-299 829	-243 576	-400 000	-448 000
Energi/fyring	7	-26 406	-26 914	-37 000	-37 000
TV-anlegg/bredbånd		-373 183	-370 007	-390 000	-543 837
Andre driftskostnader	8	-330 192	-203 730	-263 000	-268 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 158 807	-1 746 318	-2 234 075	-2 317 087
DRIFTSRESULTAT		1 392 951	1 683 391	1 520 925	1 663 595
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	26 917	23 122	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		26 917	23 122	0	0
ÅRSRESULTAT		1 419 868	1 706 513	1 520 925	1 663 595
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 419 868	1 706 513		

HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975496171, KLIENTNR. 7057

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	877 747	989 800
SUM ANLEGGSMIDLER		877 747	989 800
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 298	7 059
Forskuddsbetalte kostnader		112 161	103 508
Driftskonto OBOS-banken		3 584 325	1 983 646
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 990	28 879
Sparekonto OBOS-banken		469 937	454 098
SUM OMLØPSMIDLER		4 183 712	2 577 190
SUM EIENDELER		5 061 458	3 566 990
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 886 678	3 466 810
SUM EGENKAPITAL		4 886 678	3 466 810
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 077	37 956
Leverandørgjeld		99 715	5 547
Skyldige offentlige avgifter	11	15 945	42 811
Annen kortsiktig gjeld	12	16 043	13 865
SUM KORTSIKTIG GJELD		174 780	100 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 061 458	3 566 990
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 10.04.2026
Styret i Holthagan Boligsameie

Espen Skyberg/s/

Alexander Nybakk Søberg/s/

Geir Ivar Ørslie/s/

Erland Kulseth Witzøe/s/

Susanne Evensen Wærstad/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 554 172
Leie/felleskostnader tidl.år	-2 413
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 551 759

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-128 340
Påløpte feriepenger	-16 043
Arbeidsgiveravgift	-42 213
SUM PERSONALKOSTNADER	-186 595

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-155 000
SUM STYREHONORAR	-155 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 750
SUM REVISJONSHONORAR	-9 750

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malerarbeid - Ramirent as	-181 623
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-181 623
Drift/vedlikehold bygninger	-237 990
Drift/vedlikehold elektro	-13 533
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 674
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 834
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 088
Kostnader dugnader	-9 343
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-521 084

NOTE 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-26 406
SUM ENERGI / FYRING	-26 406

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 216
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 385
Håndverktøy	-4 036
Snørydding	-256 205
Andre driftskostnader	-1 436
Trykksaker	-204
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 750
Andre kontorkostnader	-829
Telefon, annet	-2 236
Porto	-165
Vedlikehold biler/maskiner	-5 152
Kontingenter	-300
Bank- og kortgebyr	-3 226
Øreavrundning	-51
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-330 192

NOTE 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 516
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 839
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	113
Andre renteinntekter	1 449
SUM FINANSINNTEKTER	26 917

NOTE 10**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfall containere

Tilgang 2023	1 117 569	
Avskrevet tidligere	-127 769	
Avskrevet i år	-112 053	

		877 747
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		877 747

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-112 053
--------------------------------	--	-----------------

NOTE 11

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-9 990
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 955
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-15 945

NOTE 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-16 043
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 043

Til årsmøtet i Holthagan Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holthagan Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne



foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 14. april 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ÅRSRAPPORT FOR 2026

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Skyberg	Lensmann Klevs vei 51
Styremedlem	Geir Ivar Ørslien	Lensmann Klevs vei 115
Styremedlem	Susanne Evensen Wærstad	Lensmann Klevs vei 49
Styremedlem	Erland Kulseth Witzøe	Lensmann Klevs vei 73
Styremedlem	Alexander Søberg	Lensmann Klevs vei 61

Valgkomiteen

Arne Graneng	Lensmann Klevs vei 45
Stein Arve Johansen	Lensmann Klevs vei 43

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Holthagan Boligsameie

Sameiet består av 66 seksjoner.

Holthagan Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975496171, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

21 40

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Holthagan Boligsameie har én ansatt på timebasis.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert revisor (oppdragsansvarlig) er Thomas Olsen.

Sameiets revisor er Tell Norge AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 styremøter fra siste årsmøte til 20. april 2026, hatt kontakt med leverandører, utført diverse befaringer og behandlet saker fra beboere.

Følg med på www.vibbo.no/holthagan, eller last ned Vibbo som app på telefonen. Styret kan også nås på telefon, via Vibbo eller e-post holthagan@styrerommet.no.

Annet

Vi har avholdt 2 dugnader. Målet er at vi hele tiden får gjort noe vedlikeholdsarbeid eller noe arbeid som er med på å gjøre området vårt penere. Takk til alle som bidrar.

Økonomi og fremtidige planer:

Vi har lagt stor vekt på at sameiet skal ha en sunn økonomi og klare å møte det fremtidige behovet for vedlikehold. Det er derfor behov for å bygge opp egenkapital. Det er viktig å ta vare på verdiene som boligene våre representerer. Vi har over flere år, gjennomført flere kostbare vedlikeholdsprosjekter uten å ha behov for å ta opp lån. Dette er også målet fremover. Byggene har nå nådd en alder der det må påregnes flere større og kostbare prosjekter de neste 3–15 årene.

Oversikten under viser hvilke kostnader styret tror kan komme i fremtiden. Tallene er grove antagelser for hva vi tror det kan koste, og ca. når det er tenkt utført.

- Bytte tak 18 MNOK (ca 2028)
- Panelbytte 5 MNOK (Må muligens sees i sammenheng med bytte av tak) (ca 2030)
- Garasjer 6 MNOK (ca 2034)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totalt
Økning felleskost	12,0 %	12,0 %	12,0 %	12,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	
Prosjekter											
Vindusbytter tunet											800.000
Rest arbeider vinduer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	550.000
Dørbytter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.200.000
Takvinduer	90.000	-	-	-	90.000	-	-	-	-	-	819.000
Spyling rør	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.000
Balkonger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.000
Asfalt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-167.000
Tak	-	-	-	9.000.000	9.000.000	-	-	-	-	-	18.000.000
Garasjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.000.000	175.000
Panelbytte	-	-	-	-	-	-	-	5.000.000	-	-	-
Søppelanlegg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.100.000
Lekeplass	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80.000
Beising	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.000
0											-
0											-
Inntekter	4.000.000	4.500.000	5.000.000	5.600.000	5.600.000	5.600.000	5.600.000	5.600.000	5.600.000	5.600.000	
Utgifter	2.300.000	2.200.000	2.100.000	11.000.000	11.200.000	2.000.000	2.000.000	7.000.000	2.000.000	8.100.000	
Resultat	1.660.000	2.230.000	2.930.000	-5.440.000	-5.570.000	3.560.000	3.560.000	-1.440.000	3.560.000	-2.480.000	
Penger på konto 31.12	5.730.000	7.960.000	10.890.000	5.450.000	-120.000	3.440.000	7.000.000	5.560.000	9.120.000	6.640.000	

Bytte av tak:

Takene våre har en alder på 39 år i 2026. Teoretisk levetid er anslått til 40 år. Vi har per i dag ingen kjente lekkasjer eller andre problemer. Sameiet har imidlertid ikke tilstrekkelige midler på konto til å gjennomføre en utskifting nå. Dersom takene skulle byttes på kort sikt, vil dette kreve enten låneopptak eller innskudd fra beboerne, noe styret ønsker å unngå.

Tak og Beslag AS har vurdert to av takene nede på tunet. Basert på denne vurderingen mener de at det er trygt å vente ca tre år før utskiftingen igangsettes. Ideelt sett burde

utskiftingen startet tidligere, men kostnadsnivået gjør dette krevende. Kostnadene har økt, og tidligere antagelser har vist seg å være for lave.

Som tabellen over viser, har sameiet så vidt handlingsrom til å bruke totalt ca. 18 MNOK i 2029 og 2030, forutsatt at øvrige kostnader holder seg stabile, og at felleskostnadene økes med 12 % frem til 2029. Styret har hentet inn ett tilbud for å få en bedre oversikt over kostnadsbildet, og har også vært i dialog med andre borettslag og sameier. Det er noe sprik i estimatene, og usikkerheten vurderes til om lag ± 2 MNOK. Når tidspunktet nærmer seg, vil styret hente inn tilbud fra flere aktører.

Panel og garasjer

Tallene i tabellen er grove anslag. Som siste linje i tabellen viser så vil sameiet ha mer oppsparte midler på konto i perioden etter takutskiftingen dersom forutsetningene fortsatt gjelder.

El-bil lading

Antallet elbiler blant beboerne har økt betydelig de siste årene, og behovet for lademuligheter blir stadig større. Mange borettslag og sameier har allerede etablert ladeinfrastruktur for å møte denne utviklingen. For å sikre en sikker og fremtidsrettet løsning har styret begynt å se på hvordan vi kan tilrettelegge for elbillading i garasjeanlegg og/eller uteplasser.

En felles løsning for elbillading vil etter styrets mening:

- Øke verdien og attraktiviteten på boligene
- Redusere risikoen for brann og overbelastning fra uautoriserte ladeløsninger

Styret har ikke lagt inn noen kostnader til sameiet i budsjettet enda. Styret er opptatt av å finne løsninger som sikrer en rettferdig fordeling av kostnadene og at kostnaden for strøm skal betales direkte av hver beboer. Når vi har forslag til tekniske løsninger og oversikt over hva det koster, så vil det være naturlig å diskutere dette videre på et beboermøte eller årsmøte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Finansinntekter er høyere enn budsjettert og skyldes renteinntekter som ikke var budsjettert for.

Inntekter

Budsjettet for inntekter har en feil. Det ble lagt til en linje som ikke lot seg fjerne (linje 2). Linje 3. viser det styret budsjetterte med av inntekter for 2025. Inntektene for 2025 var på 3 551 759 (linje 0). Dette er et ubetydelig avvik fra de budsjetterte inntektene på 3 554 172. Avvik skyldes flytting av noen inntekter (line 4).

Feilen i linje 2 påvirker det budsjetterte resultatet. Se under «Resultat».

	Virkelig	Budsjett	Avvik
0. INNKREVDE FELLESKOSTNADER (totalt)	3.551.759	3.755.000	-203.241
1. Diverse	0	-352	352
2. Felleskostnader	0	201.180	-201.180
3. Felleskostnader	3.554.172	3.554.172	0
4. Leie/felleskostnader tidl.år	-2.413	0	-2.413

Kostnader

Driftskostnadene for 2025 var 2 069 754 mot et budsjett på 2 234 075. Dette er 164 321 lavere enn budsjettert.

Største avvik

Negativt tall betyr høyere kostnad enn budsjett:

- Personalkostnader:** -54
Ekstra timer knyttet til panelbytter, beising og vask av gavlvegger.
- Avskrivninger:** -112 053
Gjennomført avskrivning av søppelanlegget som ikke var budsjettert.
- Drift og vedlikehold:** 178 416
Noe høyere kostnader til lift/beis/panelbytte, men lavere kostnader på utvendige anlegg og ventilasjon.
- Forsikringer:** 100 171
Budsjettet var satt for høyt.

Resultat

Årets resultat på 1 508 929 vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital. Budsjettert resultat vises som 1 520 925. Korrigert for feilen i inntekter skulle det budsjetterte resultatet vært på 1 319 745. Selv om resultatet isolert sett fremstår som 11 996 lavere enn budsjett, er det reelle resultatet i underkant av 200 000 kroner bedre enn budsjettert.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2026".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Styret har vedtatt budsjettet for 2026 og besluttet å øke felleskostnadene med 12 % fra januar. Dette innebærer at innkrevde felleskostnader øker fra ca. 3,6 mill. kroner i 2025 til ca. 4 mill. kroner i 2026 (sameiets inntekter).

De faste kostnadene øker fra ca. 2,1 mill. kroner (2025) til ca. 2,3 mill. kroner (2026). Dette gjelder kostnader som ikke omfatter større prosjekter. Økningen skyldes hovedsakelig høyere kostnader til TV og internett (Telia), forsikring og forretningsførerhonorar, mens vi samtidig reduserer kostnaden til brannkontroll.

Bakgrunnen for beslutningen er å styrke økonomien slik at sameiet gradvis kan bygge opp midler til takutskiftingen

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Styret har gjort disse vurderingene ved fastsettelse av budsjettet:

- Hvor store faste kostnader vi har. Hvilken økning vi forventer på disse og generell prisstigning.
- Hva behovet er for generelt vedlikehold i 2026 (mindre arbeider)
- Større vedlikeholdsprosjekter 2026
- Fremtidig vedlikeholdsbehov de neste 10 årene (se også tidligere kommentar)

Vi har lagt stor vekt på at sameiet skal ha en sunn økonomi og klare å møte det fremtidige behovet for vedlikehold. Det er derfor viktigere å bygge opp nødvendig egenkapital enn kun å dekke neste års kostnader. Vi har lagt inn de prosjektene som må utføres i en 10-årsplan, og estimert kostnaden for disse. Vi mener dette vil gi oss en større forutsigbarhet og en bedre mulighet til å planlegge. Ut fra disse vurderingene bestemmer styret nivået på felleskostnadene.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 569 000 til vedlikehold. Dette er generelt vedlikehold. Det er ikke beregnet noen større prosjekter i 2026.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holthagan Boligsameie. Budsjettet er på 448 000. Dette er trolig 100-150' for høyt, så har vil vi ha mindre utgifter.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.26.

Se også de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på holthagan@styrerommet.no eller via meldingstjenesten på vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på vibbo.no/holthagan. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Vi oppfordrer de som ikke har opprettet bruker der til å gjøre det, da det er en praktisk kanal for dialog.

Retningslinjer for styrearbeid

Sameiets vedtekter bestemmer rammene og vilkårene for styrets arbeid.

Vaktmester

Sameiet har avtale med Roger Olsen Vedlikehold AS om snørydding. Sameiet har ikke noen fast ansatt vaktmester. Andre generelle mindre vedlikeholdsarbeider som faller inn under sameiets ansvar, utføres av Geir Ørslien og honoreres etter medgått tid.

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 211737. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Styret har et hovedansvar for den samlede bygningsmassen og for fellesarealene. Inne i leilighetene er det eieren som har ansvar for at det er røykvarslere og brannslokkingsutstyr. Men styret har et eget ansvar for å minne beboerne på at dette utstyret er på plass og at det blir jevnlig kontrollert.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Asfaltering	Asfaltert samtlige internveier og lagt geonett under størsteparten av veiene.
2023	Nytt søppelanlegg	Montert nytt nedgravd søppelanlegg
2023	Nye rør og kabler i Telias nett	Telia har lagt nye rør og kabler i sitt nett i sameiet.
2022	Montert nytt lekeapparat	Montert nytt lekeapparat med fallunderlag på lekeplassen.
2022	Rettet opp 2 garasjer	Rettet og stivet av de 2 øverste garasjene på vestre parkeringsplass.
2021	Bytte av samtlige ytterdører	Byttet samtlige ytterdører (med noen få unntak). Ansvarlig entreprenør: ELN Norge AS.
2020	Utbedre sikringsskap på fellesanlegg	Partner Elektro har sett på jordfeil nede på tunet. Tilbakemelding var at jordfeilen kan forplante seg fra anlegg som er koblet på samme trafo. I den forbindelse har de sett på sikringsskapet og styret ba om tilbud på oppgradering av de gamle skapene fra skrusikringer til automatsikringer. Tilbud fra Partner Elektro ble bekreftet: Bytte av eksisterende innmat i sikringsskap til nye jordfeilautomater. Eksisterende stikkontakt fjernes og ny enkel stikkontakt monteres i felles ramme med sikringer. Eksisterende hovedsikring/overbelastningsvern benyttes.
2020	Skiftet vinduer og balkongdører LKV.	Skifte av vinduer og balkongdører i LKV. Ansvarlig entreprenør: ELN Norge AS.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.26

Selskapsnummer: 7057 Selskapsnavn: HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av møteleder Dan Andre Dokken er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Valg av protokollvitner Arne Graneng og Sverre Hviding Hagerup-Nilsen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til 155.000,- ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Espen Skyberg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Alexander Søberg

☐ Geir Ørslien

Valkgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Arne Graneng

☐ Stein Arve Johansen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975496171

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 26. mai 2026, Skedsmokorset Samfunnshus, Furuholtet 1. Møterom Meieriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak:

Dan Andre Dokken er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Arne Graneng og Sverre Hviding Hagerup-Nilsen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 155.000,-



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Espen Skyberg (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Espen Skyberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Alexander Søberg (19 stemmer)

Geir Ørslien (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Alexander Søberg

Geir Ørslien

Valkgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Arne Graneng (19 stemmer)

Stein Arve Johansen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arne Graneng

Stein Arve Johansen



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7057

HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. oktober kl. 11:00 og lukker 9. oktober kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7057>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Bytte av revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak

Dan Dokken velges.

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Arne Graneng foreslås som protokollvitne

Forslag til vedtak

Arne Graneng velges.

Sak 4

Bytte av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den nåværende revisoren til Holthagan Boligsameie, PWC, har besluttet at de skal selge ut deler av sin virksomhet og vil som følge av dette ikke kunne fortsette som revisor for Holthagan Boligsameie.

Det er lovpålagt at Holthagan Boligsameie, har revisor, og dette må velges av årsmøtet.

Etter nøye vurdering av styret, så foreslås det som ny revisor at borettslaget inngår kontrakt med **PwC Assurance AS** med. org. nr. 834 836 912

Styrets innstilling

PwC Assurance AS foreslåst som ny revisor for selskapet.

Forslag til vedtak

PwC Assurance AS velges.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.10.25

Selskapsnummer: 7057 Selskapsnavn: HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av møteleder Dan Dokken velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Valg av protokollvitne Arne Graneng velges. ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Bytte av revisor

PwC Assurance AS velges.

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975496171

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 11:00 til 9. oktober kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak:

Dan Dokken velges.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Arne Graneng foreslås som protokollvitne

Forslag til vedtak:

Arne Graneng velges.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Bytte av revisor

Den nåværende revisoren til Holthagan Boligsameie, PwC, har besluttet at de skal selge ut deler av sin virksomhet og vil som følge av dette ikke kunne fortsette som revisor for Holthagan Boligsameie.

Det er lovpålagt at Holthagan Boligsameie, har revisor, og dette må velges av årsmøtet.

Etter nøye vurdering av styret, så foreslås det som ny revisor at borettslaget inngår kontrakt med **PwC Assurance AS** med. org. nr. 834 836 912

Styrets innstilling

PwC Assurance AS foreslåst som ny revisor for selskapet.

Forslag til vedtak:

PwC Assurance AS velges.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Vedtekter



Holthagan
boligsameie

5/7/2018

Vedtekter for Holthagan boligsameie

Gnr 21 Bnr 40 – Org.nr 975 496 171

1 Eiendommen

1.1 Navn

Sameiets navn er Holthagan boligsameie.

1.2 Tinglysning

Seksjoneringsbegjæringen tinglyst 21.11.1988 med dagboknr. 110382 på gnr. 21 og bnr. 40 snr. 1-66 i Skedsmo kommune.

1.3 Eierbrøk

For hver seksjon er det fastsatt og tinglyst en eierbrøk ref. tinglyst seksjoneringsbegjæring av 21.11.1988 med dagboknr. 110382. (endring av eierbrøk vil kreve samtykke fra hjemmelshavere, årsmøte og eventuelle panthavere.).

2 Innledende bestemmelser

2.1 Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere sameiernes felles interesser som eiere av gnr. 21. bnr. 40 i Skedsmo Kommune med tilhørende boligenheter og fellesanlegg herunder grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser og biloppstillingsplasser.

2.2 Forsikring

Sameiet skal besørge forsikring av sameiets bygningsmasse.

2.3 Vedlegg

Vedtektene består av dette dokumentet samt følgende vedlegg:

- Bruksreglement.
- Parkeringsbestemmelser med tilhørende kart.
- Kart over områder der snøbrøyting er sameiets ansvar.
- Kart over områder der asfaltering er sameiets ansvar. I tillegg skal sameiet besørge asfalt inne i samtlige fellesgarasjer slik de originalt ble levert.
- Kart over områder der plenklipping er sameiets ansvar.
- Forliksavtale mellom nr 43 og sameiet, inngått 27.06.2011, signert 26.09.2011.

Vanlige regler for vedtektsendringer omfatter også sameievedtektenes vedlegg.

3 Sameiets ansvar

Sameiet skal også besørge drift og vedlikehold av hele eiendommen, herunder vedlikehold av takflater og fasader, unntatt innvendig vedlikehold av hver seksjonseiers bruksenhet. Unntak til gjeldende paragraf er første gangs utskifting av Villaventanlegg.

4 Bruk av boenheter og fellesarealer

4.1 Tomt og bebyggelse

Tomten med felles bebyggelse og kommunikasjonsarealer er fellesarealer. Det er forutsatt at enkelte seksjonseiere alene eller sammen med andre seksjonseiere skal ha enerett til å bruke enkelte bestemte deler av fellesarealene. Om dette er det fastsatt et eget bruksreglement som er et vedlegg til vedtektene

4.2 Hensynsfull bruk

Bruksenhetene må ikke brukes slik at det voldes unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

4.3 Inngrep og endringer

Det må ikke uten skriftlig tillatelse fra sameiestyret foretas noen form for inngrep i eller endring av fellesarealene, jfr. for øvrig bruksreglementet. Ingen deler av fellesarealene kan innlemmes i bruksenheter eller gjøres til bruksenheter i nye seksjoner uten forutgående vedtak i medhold av vedtektenes pkt. 7.2

4.4 Eierforhold

Den enkelte sameier rår som eier over egen seksjon/bruksenhet.

4.5 Eiers vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, ytterdører, låser og garasjeporter.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Felles pålagt vedlikehold av enhetene skal gjennomføres innen tidsfrist satt av sameiets styre i hvert enkelt tilfelle. Sameiets styre kan beslutte å flytte dato for ferdigstillelse av pålagt vedlikehold, dersom forhold tilsier at datoen ikke er oppnåelig. Den enkelte seksjonseier kan søke om utvidelse av frist for ferdigstillelse på sin enhet. Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret i sameiet beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4.6 Eiers plikt til å gi adgang til vedlikehold

En seksjonseier har ikke anledning til å stille bestemte krav om tidspunkt for vedlikehold som utføres på sameiets regning. Seksjonseiere må sørge for nødvendig adkomst til sin seksjon slik at vedlikeholdsarbeid/reparasjoner lar seg gjennomføre rasjonelt for sameiet. Sameiet må gi minst en måneds forhåndsvarsel når det skal utføres arbeid som krever adgang til seksjonen.

5 Ansvar for fellesutgifter

5.1 Fellesutgifter

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlig for felles utgifter etter fordeling og i henhold til punkt 5.2. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonsloven § 30. Felleskostnader betales hver måned. Sameiet kan endre felleskostnadene med en måneds varsel. For felleskostnader som ikke betales ved forfall vil det bli beregnet renter. Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken.

5.2 Styrets ansvar for fellesutgifter

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser. Styret skal

sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av felleskostnadene hos seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når dette er vedtatt av årsmøtet. Sameiet skal ikke ta opp felleslån uten at dette er godkjent av årsmøte med 2/3-flertall.

6 Styret og forretningsfører

6.1 Valg av styre

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Seksjonseier som eier flere seksjoner kan bare være representert i styret med en person.

6.2 Styremedlemmer

Sameiestyret skal bestå av 5 medlemmer. Styremedlemmene velges av og blant seksjonseierne. Styret bør bestå av et representativt utvalg blant beboerne. Gjenvalg kan foretas av styrets medlemmer.

6.3 Styreoppnevnte arbeidsgrupper

Styret kan oppnevne arbeidsgrupper med ansvar for spesielle deler av driften. Slike arbeidsgrupper kan fungere så lenge oppdraget er under arbeid.

6.4 Fratredelse fra styret

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med flertall vedta å fjerne medlemmer av styret.

6.5 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, slik at det ikke oppstår verdiforringelse som skyldes forsømmelse av vedlikehold, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med § 58 i eierseksjonsloven (se også pkt 7.2) å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

6.6 Forretningsfører

Styret engasjerer forretningsfører for sameiet. Som forretningsfører kan ikke engasjeres noen som allerede er forretningsfører for en seksjonseier.

6.7 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

6.8 Styrehonorar

Styret legger frem forslag til samlet honorar på årsmøtet. Innbyrdes fordeling av honoraret mellom styremedlemmene overlates til styret selv.

7 Beslutningsmyndighet i sameiet

7.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7.2 Krav til flertall og begrensninger av årsmøtets myndighet

Bortsett fra de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle andre beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) samtykke til reseksjonering.
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

7.3 Styrets beslutningsmyndighet på vegne av årsmøtet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller et særskilt enkeltvedtak av årsmøtet.

7.4 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter § 62 i Lov om eierseksjoner representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.5 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap kan representere sameiet utad og tegner dets navn.

7.6 Taushetsplikt

Styret, styremedlemmer, medlemmer i arbeidsgrupper og forretningsfører har taushetsplikt i forhold som berører virksomheten i sameiet overfor uvedkommende og i forhold til personlige forhold i sameiet, man gjennom virket kan få kjennskap til.

8 Årsmøte

8.1 Deltagelse

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

8.2 Bruk av fullmakt og rådgivere

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.3 Frekvens på årsmøter

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til årsmøte

- a) Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- b) Dersom årsmøter ikke innkalles slik loven krever det og/eller slik det er fattet vedtak om, skal tingretten snarest og på seksjonseiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører.
- c) Innkallingen skjer skriftlig. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet for, eller i tillegg til, skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker seksjonen skal også ha skriftlig innkalling.
- d) Innkallingen skal angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

- e) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

8.5 Saker som årsmøtet skal og kan behandle

- a) Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.
- b) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle følgende saker:
- konstituering
 - årsrapport fra styret
 - fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
 - driftsbudsjett
 - honorar til tillitsvalgte og revisor
 - valg av styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmer
- c) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- d) Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det beslutes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8.7 Årsmøtets vedtak

- a) I sameier som bare inneholder boligseksjoner, regnes flertallet etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme.
- b) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- c) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 38 og 39 i Lov om eierseksjoner.

8.8 Valgkomité

Årsmøtet velger valgkomité med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Valgkomité består av 1 eller 2 personer. Valgkomitéen skal finne kandidater for styret forut for hvert årsmøte.

9 Overdragelse av seksjoner

Ved overdragelse av seksjonen plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig. Seksjonseieren skal opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier overtar seksjonen. Seksjonseieren er forpliktet til å dekke sin andel av forpliktelsene overfor sameiet inntil overdragelsestidspunktet. Eierne av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser. Ved overdragelse av seksjon plikter styret på forespørsel straks å oppgi hva selgeren på denne måte skylder til sameiet.

10 Lading av elbil og bruk av fellesstrøm

Hovedformålet med fellesstrøm i garasjer og boder er lys og bruk av motorvarmer, sistnevnte med begrenset effektuttak og timerstyring for å begrense forbruket. Disse begrensningene styres av at kontaktene i hver garasje i fellesanleggene originalt ble levert med egen sikring og tidsbryter. Det er greit å bruke strømmuttakene til lading av vanlige startbatterier og andre kortvarige aktiviteter med moderat strømforbruk. All annen bruk av strøm som ikke registreres på den enkelte leilighets egen måler krever separat strømmåler. Dette gjelder f.eks. for all lading av elbiler.

Ved kapasitetsbegrensninger på sameiets hovedinntak må de som ønsker tilgang til ekstra strøm dele på kapasiteten. Hvis sameiet på noe tidspunkt ønsker å gjøre noe som krever økt strømforbruk og det viser seg at hovedinntaket har for liten kapasitet, kan sameiet koble fra private installasjoner som f.eks. ladepunkter for elbiler. Det vil ikke gis noen erstatning for dette fra sameiet. Egne installasjoner må ikke medføre forstyrrelser eller begrensninger for de brukerne som ikke har egne installasjoner.

Alle kostnader, inkludert alt fremtidig vedlikehold og eventuelle ekstra kostnader sameiet måtte bli påført som følge av private installasjoner, hviler på den eller de seksjonen(e) som installasjonene er utført for. Hvis det f.eks. skal settes opp nye garasjer må seksjonseieren betale eventuelle ekstra kostnader knyttet både til riving og etablering av nytt ladepunkt.

Selger av seksjon skal gjøre ny seksjonseier oppmerksom på disse forpliktelsene. Styret skal ha oversikt over hvilke seksjoner dette gjelder slik at dette kan opplyses til kjøpere og eiendomsmeglere.

11 Andre bestemmelser

Når ikke annet er lovlig fastsatt ved disse vedtekter, kommer Lov om eierseksjoner av til anvendelse.

BRUKSREGLEMENT
for fellesarealer i
HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE
(vedlegg til vedtekter for Holthagan Boligsameie)

Nåværende bruksreglement er opprettet i forbindelse med oppdeling av gnr. 21, bnr. 40, Skedsmo, i eierseksjoner. Det inneholder de forutsetninger for fordeling av rettigheter og plikter vedrørende bruk av fellesarealene som er lagt til grunn ved opprettelsen av eierseksjonssameiet, jfr. eierseksjonsloven.

Bruksreglementet er en del av sameievedtektene og kan bare endres etter reglene for vedtektsendringer. Tegninger for de aktuelle plan vedlegges bruksreglementet (underbilag 1).

1. Rettigheter for eierne av boligseksjoner.

1.1 Boligseksjonseierne har enerett til å bruke de balkonger og terrasser som hører til deres bruksenheter. Balkongene er inntegnet på plantegningene.

1.2 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke inngangspartier med trapp og adkomster til disse, samt garasjer, boder og lagerrom som vist på plantegningene.

1.3 Biloppstillingsplassene skal benyttes til parkering (ikke til opplag for lengre perioder) av personbiler (ikke busser, lastebiler, campingvogner, husvogner og lignende).

2. Vederlag for enerett til bruk.

Det skal ikke svares vederlag til sameiet for rettigheter i henhold til dette reglementet.

3. Vedlikehold og renhold

Seksjonseierne har plikt til å renholde og vedlikeholde fellesarealer som de har enerett til å bruke, herunder renhold og vedlikehold av de utvendige flater. Ved mislighold av disse plikter har styret rett til å la renholdet og vedlikeholdet bli utført av andre for seksjonseierens regning.

4. Ansvar for at rettighetene respekteres

Sameiestyret skal iverksette nødvendige tiltak for at enerettighetene til bruk respekteres. Sameiet har intet økonomisk ansvar for at rettighetene respekteres.

5. Overdragelse og bortleie (lån) av fellesarealer med enerett til bruk

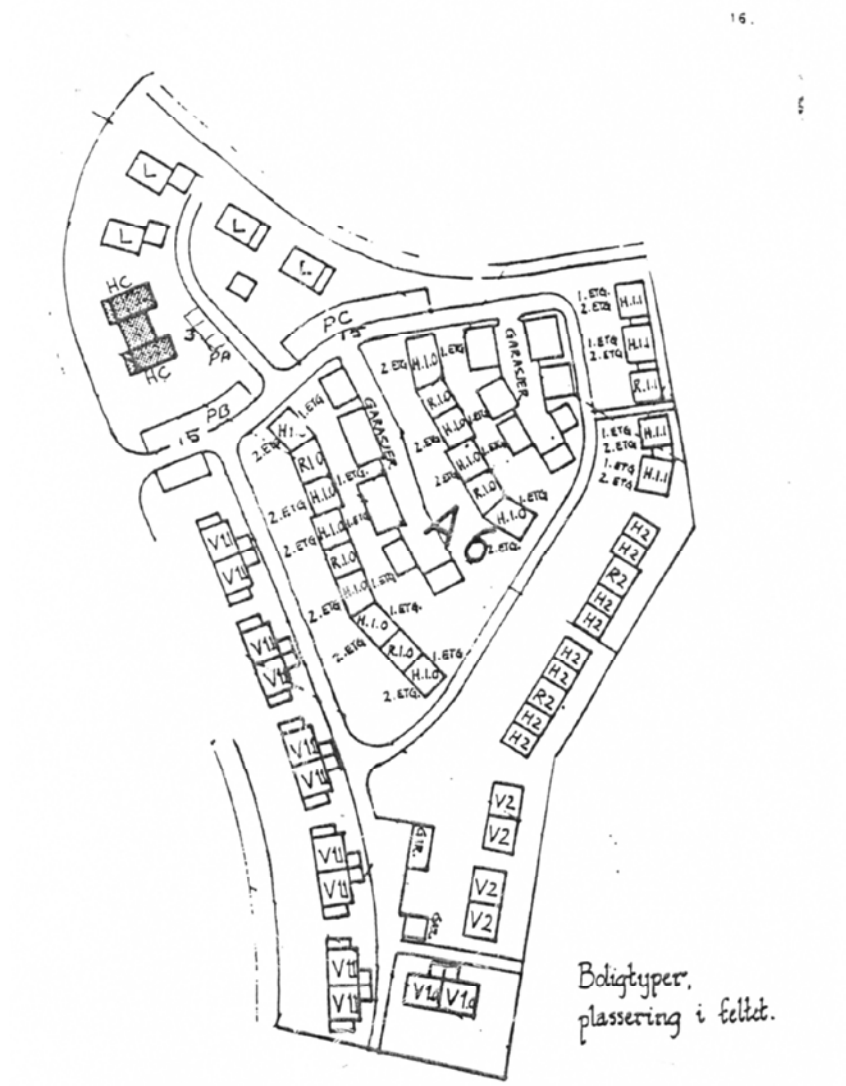
5.1 Eneretten til å bruke deler av fellesarealene kan ikke overdras eller på annen måte skilles fra seksjonene.

5.2 En seksjonseier kan for sin eiertid leie eller låne bort sin enerett til å bruke deler av fellesarealene. Utleie eller utlån kan skje til andre sameiere eller til utlån til utenforstående.

5.3 Retten til utleie og utlån gjelder ikke biloppstillingsplassene eller når eneretten til bruk skal utøves sammen med andre seksjonseiere.

6. Rømningsveier og fellesarealer med enerett til bruk

Seksjonseiere som alene eller sammen med andre har rett til å bruke deler av fellesarealene må sørge for at rømningsveier over disse arealene alltid holdes tilgjengelige med adkomstmulighet for tilstøtende brukerenheter og fellesarealer.



Parkeringsbestemmelser for Holthagan Boligsameie (Vedlegg til Holthagan Boligsameies vedtekter)

På medfølgende kart er det merket med mørk grått der det IKKE er lov å parkere. Her følger en oppsummering av hvor det er lov å parkere:

1. Dagens gjesteparkering, som starter ved innkjørselen til sameiet. Denne er blå på kartet, og er skiltet som parkeringsplass.
2. De tre gjesteparkeringsplassene foran nr 7, som også er del av dagens gjesteparkering.
3. Garasje/carport tilhørende den enkelte leilighet, gjerne 2 biler hvis det er plass. (F.eks fra nr 19 - 39)
4. Foran garasjene til nr 41 - 51.
5. Mellom boder og garasjer der det er plass, og ikke til sjenanse for naboer, men selvsagt ikke der avfallsdunkene står eller der det er merket mørk grått på parkeringskartet.
6. Hager og innkjørsler til egen leilighet der det ikke er til sjenanse for naboer.
7. Parkering er tillatt utenfor nr 43 i henhold til gjeldende avtale av 27/6-2011, ref. vedlegg (Forliksavtale) .

Selvsagt er det kun eieren av carporten, innkjørselen, hagen osv, som kan disponere parkeringsplassen der. Like selvsagt er det at kun eieren av en garasje kan disponere parkeringsplassen foran sin garasje.

Biler skal ikke under noen omstendighet parkeres slik at de er til hinder for ferdsel. Det vil si at ingen må parkere slik at fri veibredde blir under 3,0 meter. Der det er asfalt skal fri veibredde måles mellom asfaltkant og kjøretøyet man parkerer. Hvis brøytekanten om vinteren kommer innenfor asfaltkanten, skal fri veibredde måles mellom brøytekant og kjøretøy. Eieren av kjøretøyet er ansvarlig for å passe på at fri veibredde alltid er minst 300 cm. Og ja, hver eneste centimeter teller!!

Biler skal ikke under noen omstendighet stå parkert slik at de er til hinder for brøyting av de interne veiene. Hvis en bil som står lovlig parkert på en plass som disponeres av en bestemt seksjon hindrer brøyting, slik at andre beboere påføres ulemper eller ekstraarbeid, har beboeren plikt til umiddelbart å fjerne den snøen som ellers ville blitt fjernet av brøytefirmaet. Det skal ikke parkeres på beplantede fellesarealer.

Det er ikke tillatt å parkere annet enn registrerte og kjørbare biler på gjesteparkeringen. I forbindelse med for eksempel vedlikehold skal eier, innenfor rimelighetens grenser, flytte bilen etter anmodning fra styret.

Security Park skal håndheve parkeringsbestemmelsene. Biler som har noen del innenfor det arealet som på kartet er merket som ulovlig for parkering, det vil si omådet som er merket grått, vil bli bøtelagt. Biler som er til hinder for ferdsel eller brøyting, ref avsnittet over, vil bli bøtelagt, og eventuelt tauet bort for eiers regning og risiko. Alle biler som parkeres på vår gjesteparkering, inkludert de tre plassene foran nr 7, skal ha et gyldig parkeringsbevis. Parkeringsbeviset må plasseres godt synlig og fullt lesbart gjennom nedre del av venstre side av bilens frontrute, og senest innen 10 minutter etter at bilen er parkert. Etter 10 minutter har Security Park rett til å ilegge parkeringsbot. Dette gjelder også for oss som bor her.

Biler som parkeres i eller foran egen carport/garasje, eller på «egen» eiendom/innkjørsel, trenger ikke parkeringsbevis.

Alle husstander får utlevert 5 parkeringsbevis. Ved spesielle anledninger kan styret låne ut ekstra parkeringsbevis hvis det gis beskjed i god tid. Alle parkeringsbevis er nummererte slik

at det kan holdes oversikt over hvilke leiligheter som eier hvilke kort, Tapte parkeringsbevis kan erstattes mot kr 100,- pr stk. Tapte parkeringsbevis vil ikke lenger være gyldige. Security Park vil få numrene til de tapte parkeringsbevisene, slik at biler med disse parkeringsbevisene kan behandles på samme måte som biler uten parkeringsbevis.

På skiltene står det angitt at det ikke er lov å parkere utenfor anviste oppmerkede plasser. Det blir litt voldsomt med skilting hvis det skal merkes spesielt i alle oppkjørsler, hager, foran garasjer osv. Ingen vil bli bøtelagt så lenge de parkerer i henhold til disse parkeringsbestemmelsene og vedlagte kart, selv om det egentlig er i strid med skiltingen. På denne måten blir det hver enkelts ansvar å sørge for at han enten har gjort seg kjent med parkeringsbestemmelsene og kartet, eller parkerer på oppmerkede plasser.



Asfaltkart for Holthagan Boligsameie (Vedlegg til Holthagan Boligsameies vedtekter)



Brøytekart for Holthagan Boligsameie **(Vedlegg til Holthagan Boligsameies vedtekter)**



Plenklippekart for Holthagan Boligsameie (Vedlegg til Holthagan Boligsameies vedtekter)



Forliksavtale mellom nr 43 og sameiet, inngått 27.06.2011
(Vedlegg til Holthagan Boligsameies vedtekter)

FORLIKSAVTALE

1. Holthagan Boligsameie vil, med grunnlag i geoteknisk rapport av 19.6.11 fra Multiconsult AS, ikke motsette seg at Stein Arve Johansen og Gunn Bjørg Johansen kan parkere utenfor egen seksjon (Lensmann Klevsvei 43) og bruke adkomsten til seksjonen som kjørevei.
2. Sameiet vil ikke motsette seg at brukerne av adkomsten inngår avtale for egen regning om brøyting/strøing, med den som ellers besørger brøyting for sameiet.
3. Partene begjærer saken mellom dem, både midlertidig forføyning og varslet krav om rett til kjørevei i sak nr 11-075831ASK-ELAG, hevet som forlikt slik at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot hverandre i samme saks anledning. Partene bærer hver sine omkostninger med behandling i tingrett og lagmannsrett.
4. Partene skal frafalle forkynning av hevningskjennelsen.

Stein Arve Johansen

Stein Arve Johansen
.....
26/6

Skedsmo, den2011

Holthagan boligsameie

[Signature]
.....
Skedsmo, den 26/6 2011

BRUKSREGLEMENT
for fellesarealer i
HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE
(vedlegg nr.1 til vedtekter for Holthagan Boligsameie)

Nåværende bruksreglement er opprettet i forbindelse med oppdeling av gnr. 21, bnr. 40, Skedsmo, i eierseksjoner. Det inneholder de forutsetninger for fordeling av rettigheter og plikter vedrørende bruk av fellesarealene som er lagt til grunn ved opprettelsen av eierseksjonssameiet, jfr. eierseksjonsloven.

Bruksreglementet er en del av sameievedtektene og kan bare endres etter reglene for vedtektsendringer. Tegninger for de aktuelle plan vedlegges bruksreglementet (underbilag 1).

1. Rettigheter for eierne av boligseksjoner.

- 1.1 Boligseksjonseierne har enerett til å bruke de balkonger og terrasser som hører til deres bruksenheter. Balkongene er inntegnet på plantegningene.
- 1.2 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke inngangspartier med trapp og adkomster til disse, samt garasjer, boder og lagerrom som vist på plantegningene.
- 1.3 Biloppstillingsplassene skal benyttes til parkering (ikke til opplag for lengre perioder) av personbiler (ikke busser, lastebiler, campingvogner, husvogner og lignende).
- 1.4 Snuplassen, sydvestre hjørnet av boligsameiet, skal kunne brukes til parkering etter nærmere bestemmelse av styret og reguleringsmyndighetene.

2. Vederlag for enerett til bruk.

Det skal ikke svares vederlag til sameiet for rettigheter i henhold til dette reglementet.

3. Vedlikehold og renhold

Seksjonseierne har plikt til å renholde og vedlikeholde fellesarealer som de har enerett til å bruke, herunder renhold og vedlikehold av de utvendige flater. Ved mislighold av disse plikter har styret rett til å la renholdet og vedlikeholdet bli utført av andre for seksjonseierens regning.

4. Ansvar for at rettighetene respekteres

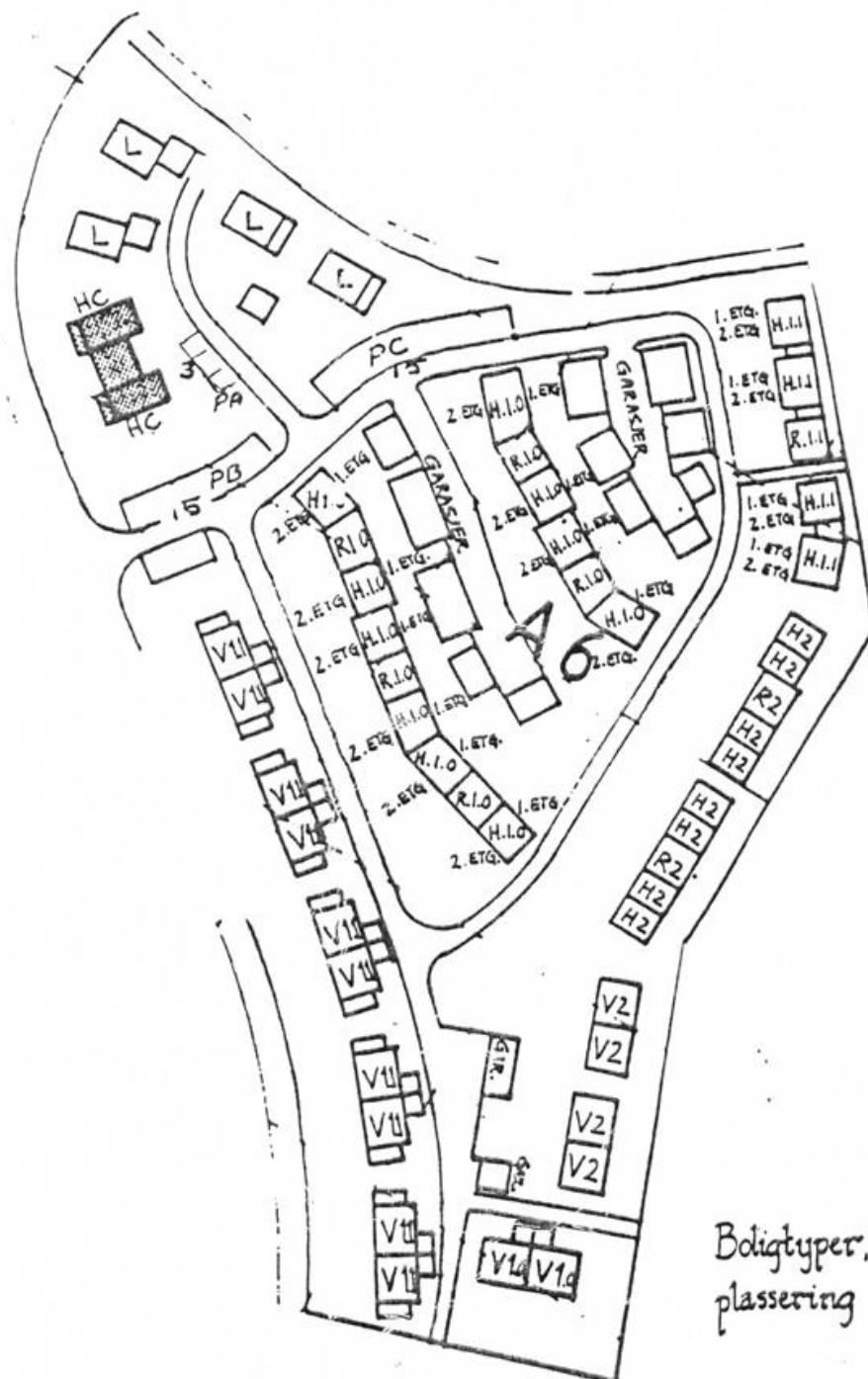
Sameiestyret skal iverksette nødvendige tiltak for at enerettighetene til bruk respekteres. Sameiet har intet økonomisk ansvar for at rettighetene respekteres.

5. Overdragelse og bortleie (lån) av fellesarealer med enerett til bruk

- 5.1 Eneretten til å bruke deler av fellesarealene kan ikke overdras eller på annen måte skilles fra seksjonene.
- 5.2 En seksjonseier kan for sin eiertid leie eller låne bort sin enerett til å bruke deler av fellesarealene. Utleie eller utlån kan skje til andre sameiere eller til utlån til utenforstående.
- 5.3 Retten til utleie og utlån gjelder ikke biloppstillingsplassene eller når eneretten til bruk skal utøves sammen med andre seksjonseiere.

6. Rømningsveier og fellesarealer med enerett til bruk

Seksjonseiere som alene eller sammen med andre har rett til å bruke deler av fellesarealene må sørge for at rømningsveier over disse arealene alltid holdes tilgjengelige med adkomstmulighet for tilstøtende brukerenheter og fellesarealer





Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Lensmann Klevs vei 21, 2019 SKEDSMOKORSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 438,71 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 393,92 kr
Vann	5 340,05 kr
Sum	17 728,64 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsbrønn	25%	1 boenhet	3910.00	1/1	0 %	3 910,00 kr	2 606,70 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	416,64 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	54 m ³	39.59	1/1	0 %	2 137,72 kr	2 137,72 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	54 m ³	57.10	1/1	0 %	3 083,40 kr	3 083,40 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-50 m ³	39.59	1/1	0 %	-1 979,38 kr	-1 979,40 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-50 m ³	57.10	1/1	0 %	-2 855,00 kr	-2 855,03 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	788,62 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	1 109,98 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto vanngebyr	15%	109 m ³	43.69	1/1	0 %	4 762,05 kr	3 174,74 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	109 m ³	75.21	1/1	0 %	8 197,89 kr	5 465,26 kr
Målt forbruk vann	15%	54 m ³	36.42	1/1	0 %	1 966,71 kr	1 966,71 kr
Målt forbruk avløp	15%	54 m ³	52.53	1/1	0 %	2 836,73 kr	2 836,73 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-50 m ³	36.42	1/1	0 %	-1 821,02 kr	-1 821,05 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-50 m ³	52.53	1/1	0 %	-2 626,60 kr	-2 626,62 kr
					Sum	21 085,50 kr	14 304,40 kr

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Adresse

Lensmann Klevs vei 21, 2019 SKEDSMOKORSET

Dato for energimerking

14.09.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-350145

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

19354504

Gårdsnummer

21

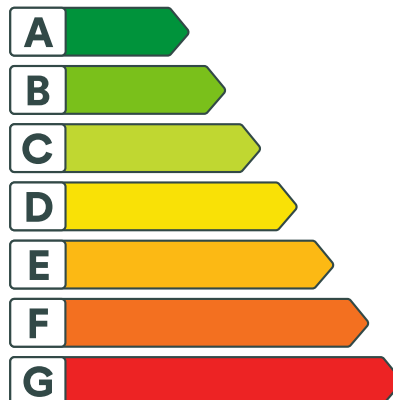
Bruksnummer

40

Seksjonsnummer

8

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiatesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1988

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

157,0 m²

Oppvarmet bruksareal

152,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

186,95



Lensmann Klevs vei 21, 2019 SKEDSMOKORSET

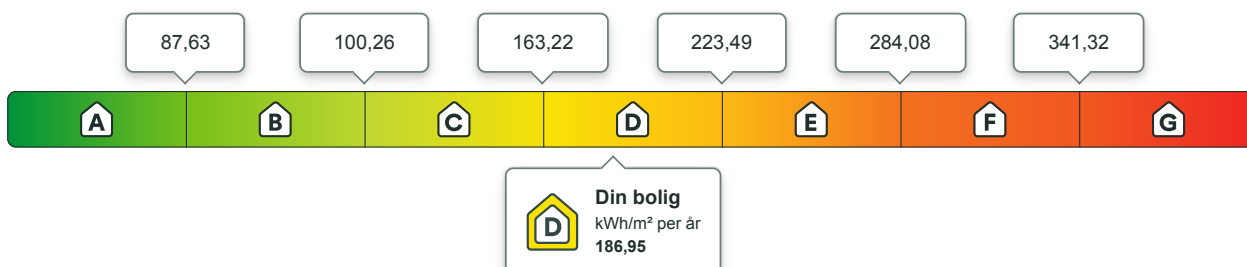


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastet kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrasket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
31 549,39

kWh/m² per år
207,56

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftsifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Lensmann Klevs vei 21, 2019 SKEDSMOKORSET



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Lensmann Klevs vei 21, 2019 SKEDSMOKORSET



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Nabolagsprofil

Lensmann Klevs vei 21 - Nabolaget Vestre Holt - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Holt industri Linje 340, 345	2 min  0.2 km
 Leirsund stasjon Linje R13	9 min  6.5 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min  21.5 km
 Oslo Gardermoen	23 min 

Skoler

Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	13 min  1.1 km
Sten-Tærud skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	20 min  1.7 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	24 min  1.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min  5.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	11 min  5.8 km

Ladepunkt for el-bil

 Vestvollen Barnehage - Lillestrøm Ko...	13 min 
 Extra Brånåsen	12 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

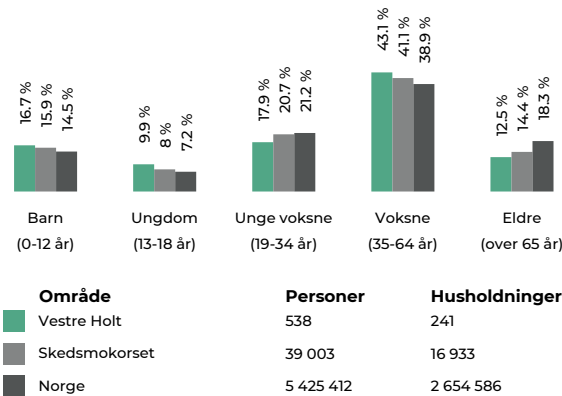
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min  0.4 km
Holthagen barnehage (1-6 år) 60 barn	8 min  0.7 km
Sten-Tærud barnehage (0-5 år) 102 barn	16 min  1.3 km

Dagligvare

Kiwi Holt Vestvollen PostNord	4 min  0.3 km
Rema 1000 Holt Vestvollen Post i butikk	4 min  0.4 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 89/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

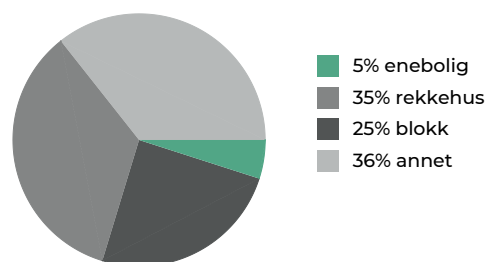
Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Sollia terrasse - balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Holt friområde	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 Fresh Fitness Skedsmokorset	6 min	🚲
🚴 SATS Skedsmokorset	7 min	🚲

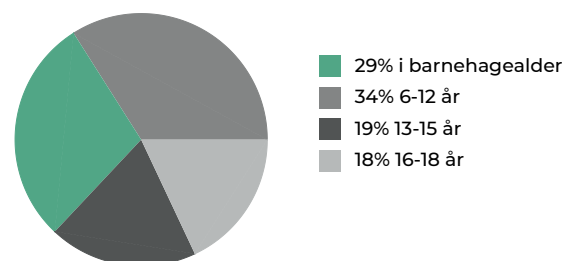
Boligmasse



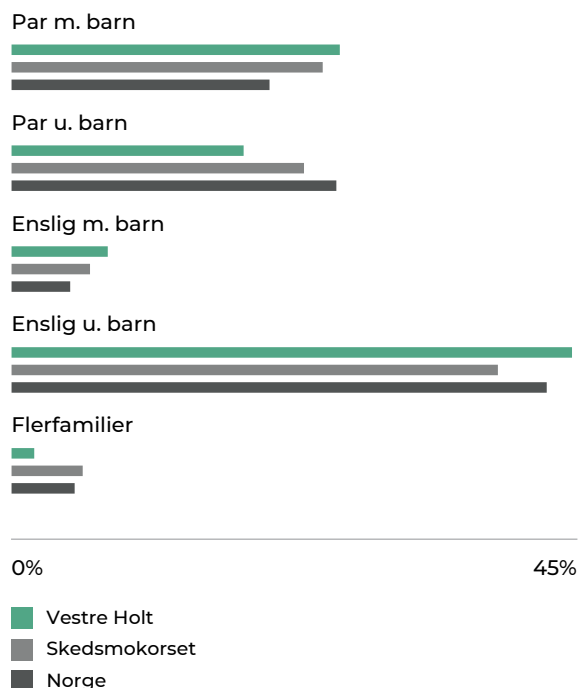
Varer/Tjenester

📍 Skedsmo senter	7 min	🚶
📍 Apotek 1 Holt Vestvollen	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

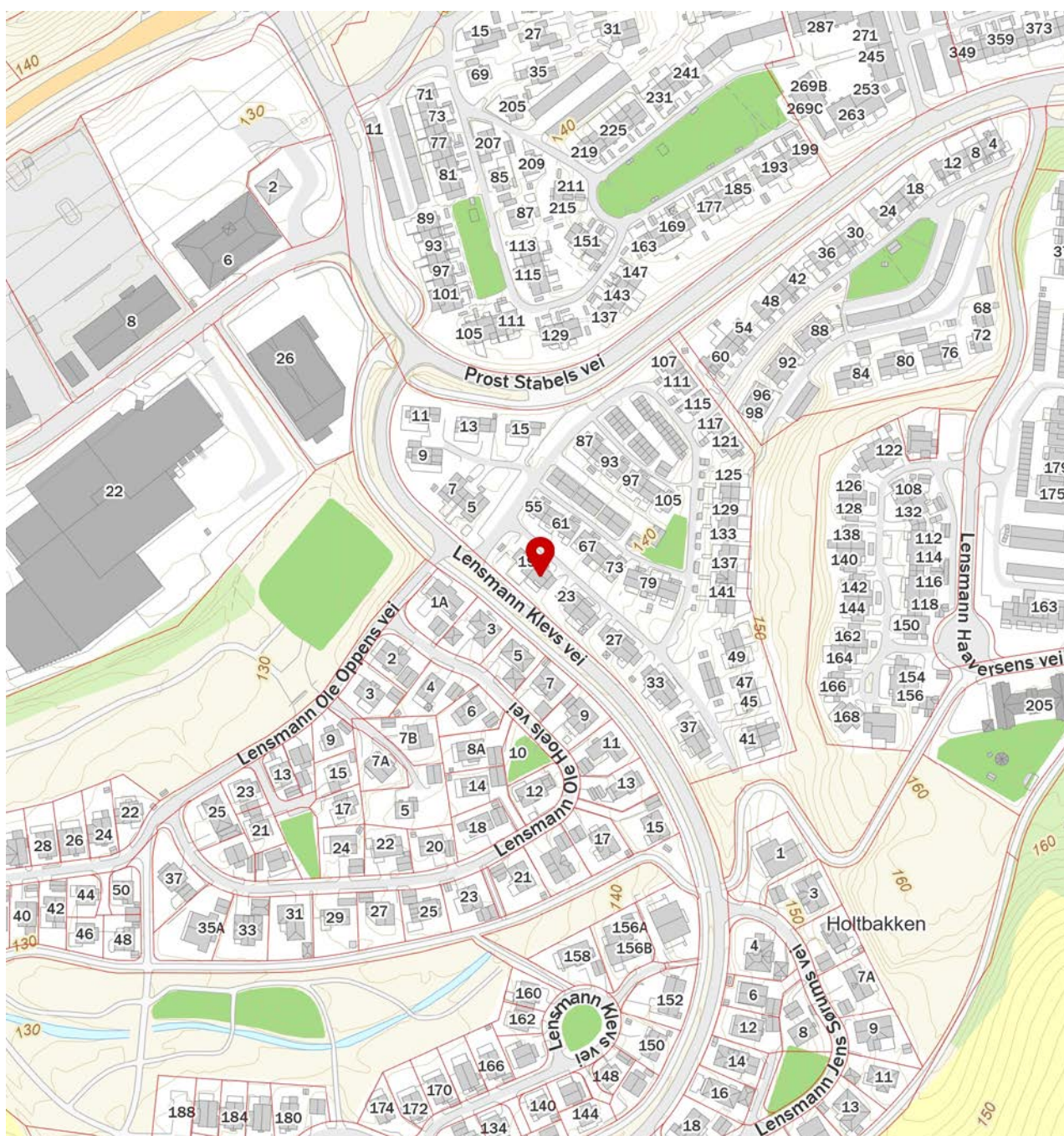
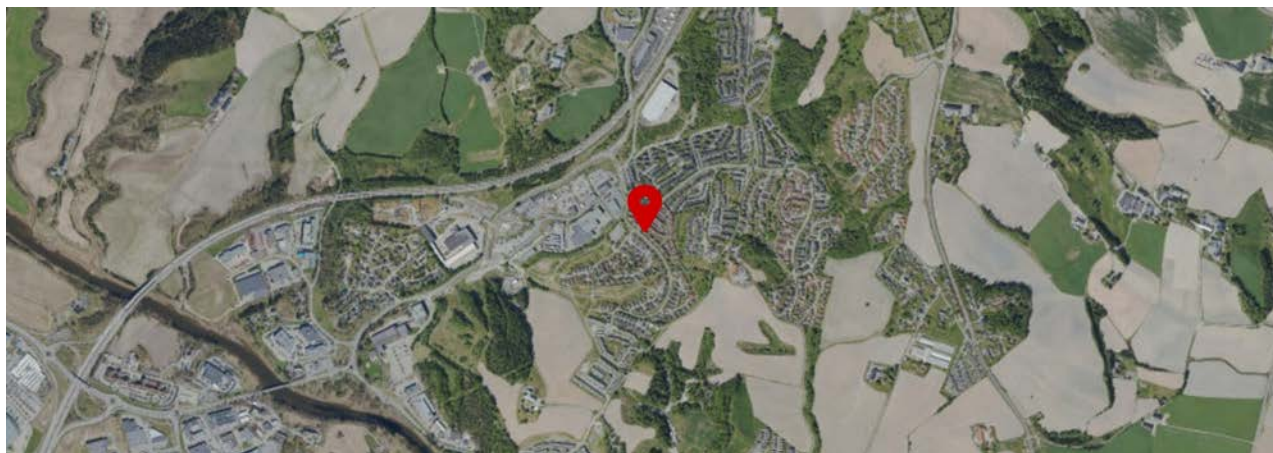


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	4%	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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel 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.

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.

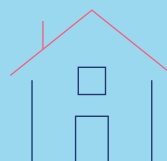
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0102/26

Adresse: Lensmann Klevs vei 21, 2019 SKEDSMOKORSET,
gnr. 21, bnr. 40, snr. 8 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/