

PROAKTIV

Betydelig oppgradert Enderekkehus i barnevennlig område

Sydvendt og usjenert terrasse,
utebod og carport

HAUGENLIA 35





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Haugenlia 35, 2020
SKEDSMOKORSET

Gnr./Bnr.: Gnr. 37, bnr. 421, snr. 30 i
SKEDSMOKORSET kommune

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 141.700,-

Totalpris: 5.240.282,-

Kommunale avgifter: 22.940,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1969

Rom/soverom: 4/3

BRA: 134 m²

BRA-i: 130 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det medfølger carport
i felles anlegg, med EI-bil lader.

Tomt: 14100 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.005,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader
inkluderer: Felles byggforsikring,
grunnpakke tv/internett, brøyting og
strøing, drift og vedlikehold m.m.

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

Andel fellesgjeld: 108.582,-

INNHold

2	4	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
24	28	32	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
96			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Edvard Nyberg**



Edvard Nyberg
Eiendomsmegler/Partner
Mobil: 95 47 69 94
E-post: en@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm
Telefon: 63 80 59 90
Aure og Valskaar AS
Org. nummer: 980 132 455

EN NY HVERDAG

Velkommen til Haugenlia 35 - et moderne oppusset enderekkehus i et svært barnevennlig område på Skedsmokorset.

Rekkehuset har blitt betydelig oppusset i senere tid, med bla. nytt kjøkken i 2016, bad + wc i 2023, samt el.anlegg og rørfornying i 2025. Fin familiebolig over tre plan, med entré/gang, stue og kjøkken i 1.etg. Familietilpasset løsning med 3 sov, bad og wc i 2.etg. U.etg består av innredet rom, vaskerom og bod. Utendørs er det 36 m² solrik og usjenert terrasse, samt utebod ved inngangspartiet. Parkering i carport.

Boligen ligger sentralt plassert, med gangavstand til skoler, barnehager, butikker, Skedsmo senter, og bussholdeplass. Det er kun en kort kjøretur til Lillestrøm og Strømmen med bla. kjøpesenter, stort kulturtilbud, restauranter, kaféer, og hyggelige møteplasser.

Eiendomsmegler MNEF **Edvard Nyberg**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling
avdeling Lillestrøm er lokalisert i
Lillestrøm sentrum i
kundevennlige og moderne
lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm

Tlf.: + 47 63 80 59 90

E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal
i begynnelsen av Storgata mot
jernbanestasjonen. Her vil boligen din være
synlig i vinduet for alle som spaserer forbi
hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende
fagkunnskap og erfaring, kombinert
med et veldig engasjement for hvert
eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde
kunder har gjort oss til en av de største
eiendomsmeglerfirmaene på
Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig
er en lang prosess som består av
mange trinn. Det er derfor plan og
metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra
vi først besiktiger bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
Slik unngår vi at tilfeldighetene får
spillerom. Men som i sjakk, varierer plan
og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi
ingen boliger og ingen boligkjøpere er
like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



SKEDSMOKORSET

Kommune: Lillestrøm / Område: Lillestrøm - Skedsmokorset

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange
måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand
til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor
du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Haugenlia sameie ligger sentralt plassert på Skedsmokorset i
barnevennlige omgivelser. Sameiet består av 30 hus på et bilfritt
tun med store felles utendørsarealer. Sameiet har opparbeidet en
fotballbane, akebakke om vinteren, en helt ny lekeplass og har
også eget felles lokale for f.eks barnebursdager. Fra feltet har du
kort avstand til det meste du trenger i hverdagen og med gode
bussforbindelser og nærhet til E6 kommer man seg enkelt til på
tur.

En liten spasertur fra inngangsdøren så står man midt oppi et av
kommunens flotteste turområder i Tæruddalen. Her er det noe
for alle, enten om man ønsker rolige rusleturer eller spreke
løpeturer. Tæruddalen er for mange innfallsport til Romeriksåsen
fra syd. Herfra går det en lyssatt rundløype (4,3 km) med
forbindelse videre innover i Romeriksåsen via Ringdalshytta. For
de som liker alpint, har man muligheter for dette både i Nylandlia,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Haugenlia Linje 400	3 min 🚶 0.2 km
🚶	Leirsund stasjon Linje R13	9 min 🚶 5.2 km
✈️	Oslo Gardermoen	21 min 🚶
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚶 23.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skedsmokorset PostNord	7 min 🚶 0.6 km
Meny Skedsmo Senter	13 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Skedsmo senter	14 min 🚶
📺 Vitusapotek Skedsmokorset	5 min 🚶

SPORT

⚽ Brånås Ballspill, fotball	13 min 🚶 1.1 km
⚽ Skedsmo stadion Ballspill, fotball, ishall	13 min 🚶 1.1 km
🏊 SATS Skedsmokorset	14 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Skedsmokorset	15 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Skedsmotun plan 2 og 3 - Lillestrøm ...	5 min 🚶
🚗 Skedsmotun plan 1 - Lillestrøm kom...	6 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Marikollen i Rælingen og Varingskollen i Nittedal. Kanskje du heller vil teste skøytekunnskapene i Skedsmo ishall. Ishallen benyttes både til ishockey og kunstløp fra september til påske. Dette er et meget barnevennlig område og det er også nærhet til fotballbane, ballbinge, grus - og gressbaner på Skedsmostadion og en helt ny og flott lekeplass rett utenfor døren.

Skulle været forhindre utendørstreningen, er det ikke langt til

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Avancia Sport Center eller Fresh Fitness, begge beliggende på Skedsmokorset.

På sommeren er det bare å finne frem badehåndklene. Populære Nebbursvollen Friluftsbad ligger en kort kjøretur unna med basseng, vannsklier, frodige grøntområder, gratis parkering, kiosk m.m. Tar du sykkel har du badevann og fiskemuligheter i Tæruddalen rett i nærheten. Hva med et slag golf? Med bil tar det kun 6 minutter til nærmeste golfbane på Hauger med 18 hulls bane og driving range.

Servicetilbud:
Det er flere dagligvareforretninger på Skedsmokorset, ca. 1 km unna ligger Skedsmo Senter. Senteret har de siste årene blitt betydelig oppgradert med 23 nye butikker og større arealer på eksisterende butikker. Her finner du alt fra postkontor, apotek, frisør, møbelbutikk, kjøreskole, helsekost, vinmonopol, flere restauranter og klesbutikker. Til den daglige handelen har du både Kiwi og Rema 1000. Begge dagligvareforretningene har åpningstider fra 07-23 alle hverdager.

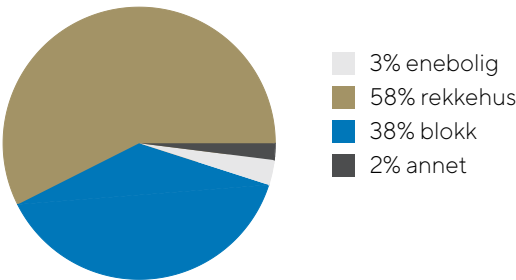
For de som ønsker ytterligere shoppingmuligheter tar det henholdsvis ca 10 minutter med bil til Lillestrøm og ca 13



minutter til Strømmen. I Lillestrøm har man et stort utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a. Lillestrøm Torv med 80 butikker, gågate med spennende nisjeforretninger, vinmonopol, restauranter med smaker fra fjern og nær, kino, idrettsanlegg og flere treningsentre. Tilsvarende har man ny miljøgata i Strømmen sentrum med bl.a. bibliotek, cafeér og restauranter, samt Strømmen Storsenter som er Norges største kjøpesenter med over 200 forretninger og servicetilbud.

Kort avstand til offentlig kommunikasjon:
Skedsmokorset er et kollektivt knutepunkt med meget gode forbindelser til blant annet Oslo (Direkte til Oslo S med buss 332), Lillestrøm og Oslo lufthavn, Gardermoen. Gangavstand til bussholdeplass. For de som foretrekker toget, så er det hyppige togavganger fra Lillestrøm stasjon, med en reisetid på kun 10 minutter til Oslo S. Fra boligen er det god adkomst til E6, og med bil tar det ca. 8 min til Lillestrøm, 10 min til Strømmen, 17 min til Oslo S og 19 min til Oslo lufthavn.

BOLIGMASSE



SKOLER

Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	10 min  0.9 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	14 min  1.2 km
Sten-Tærud skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	20 min  1.8 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	21 min  1.8 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	21 min  1.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min  6.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	11 min  6.6 km

BARNEHAGER

Korshagen kommunale barnehage (1-5 ... 69 barn	9 min  0.8 km
Skolseggli Fus barnehage (0-5 år) 83 barn	12 min  1 km
Tæruddalen barnehage (1-5 år) 41 barn	14 min  1.2 km



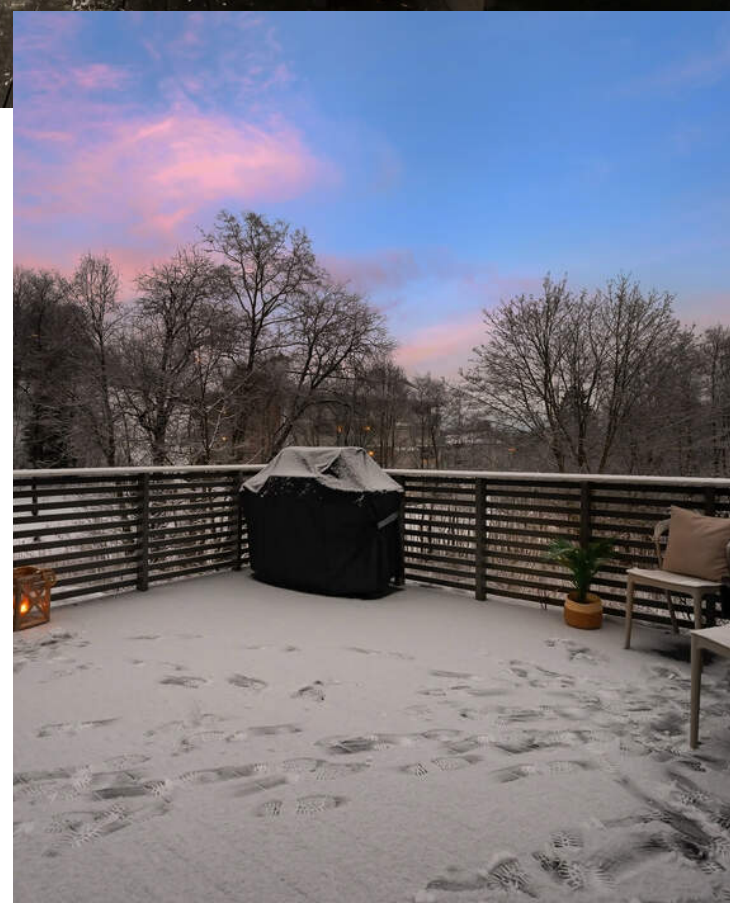
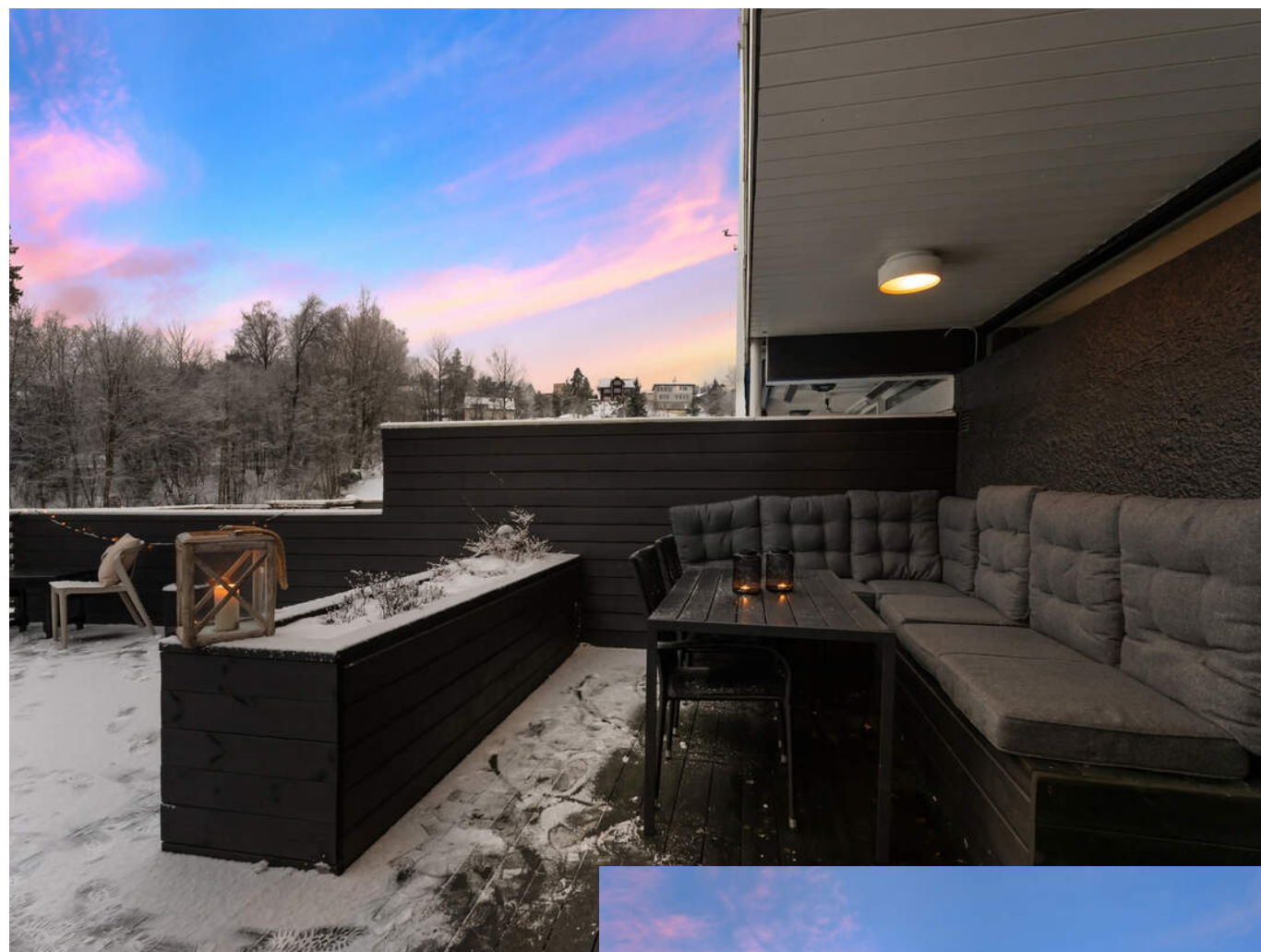
Skoler og barnehage:
Fra boligen er det kort avstand til Åsenhagen barneskole med trinn fra 1-7. klasse. Åsenhagen skole ligger flott til i landlige omgivelser med marka som nærmeste nabo. Her kan barn og voksne glede seg over et fantastisk stort utemområde med store muligheter for lek og fysisk utfoldelse. Skolen har ca. 500 elever fordelt på 23 klasser. Skolen har også SFO-ordning. Sten Tærud skole 1-10 kl. ligger også innen kort gangavstand.

På ungdomstrinnet går elevene på Tæruddalen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærområdet, som for eksempel Strømmen, Lillestrøm, Skedsmo og Rælingen vgs. Skedsmokorset har også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, blant annet Tæruddalen, Korshagen og Sten Tærud barnehage ligger innen kort gangavstand. Dette er et perfekt område for barnefamilier!

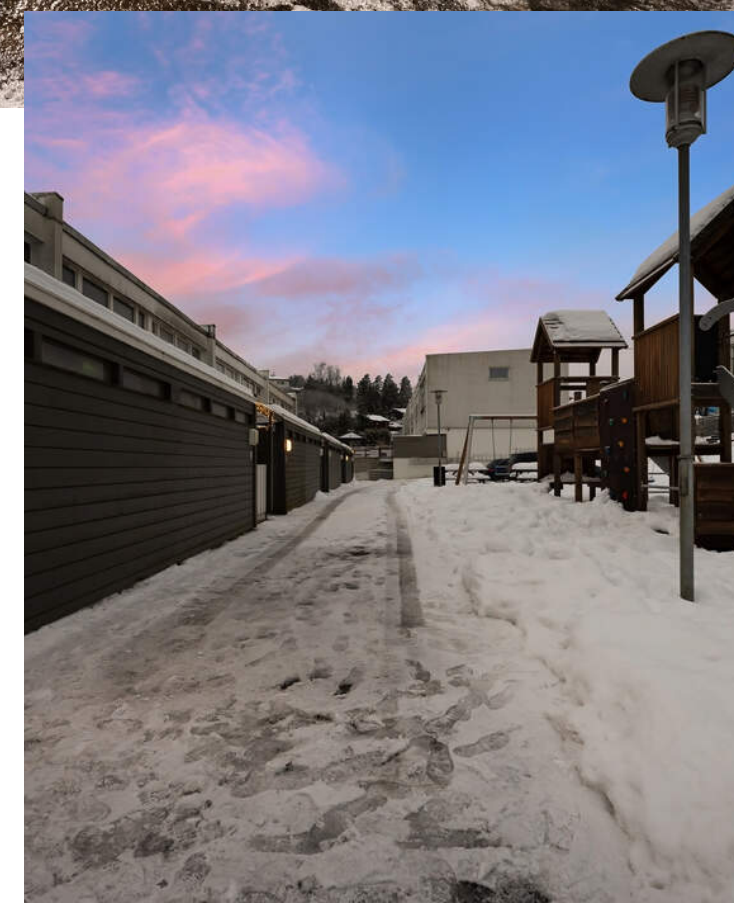
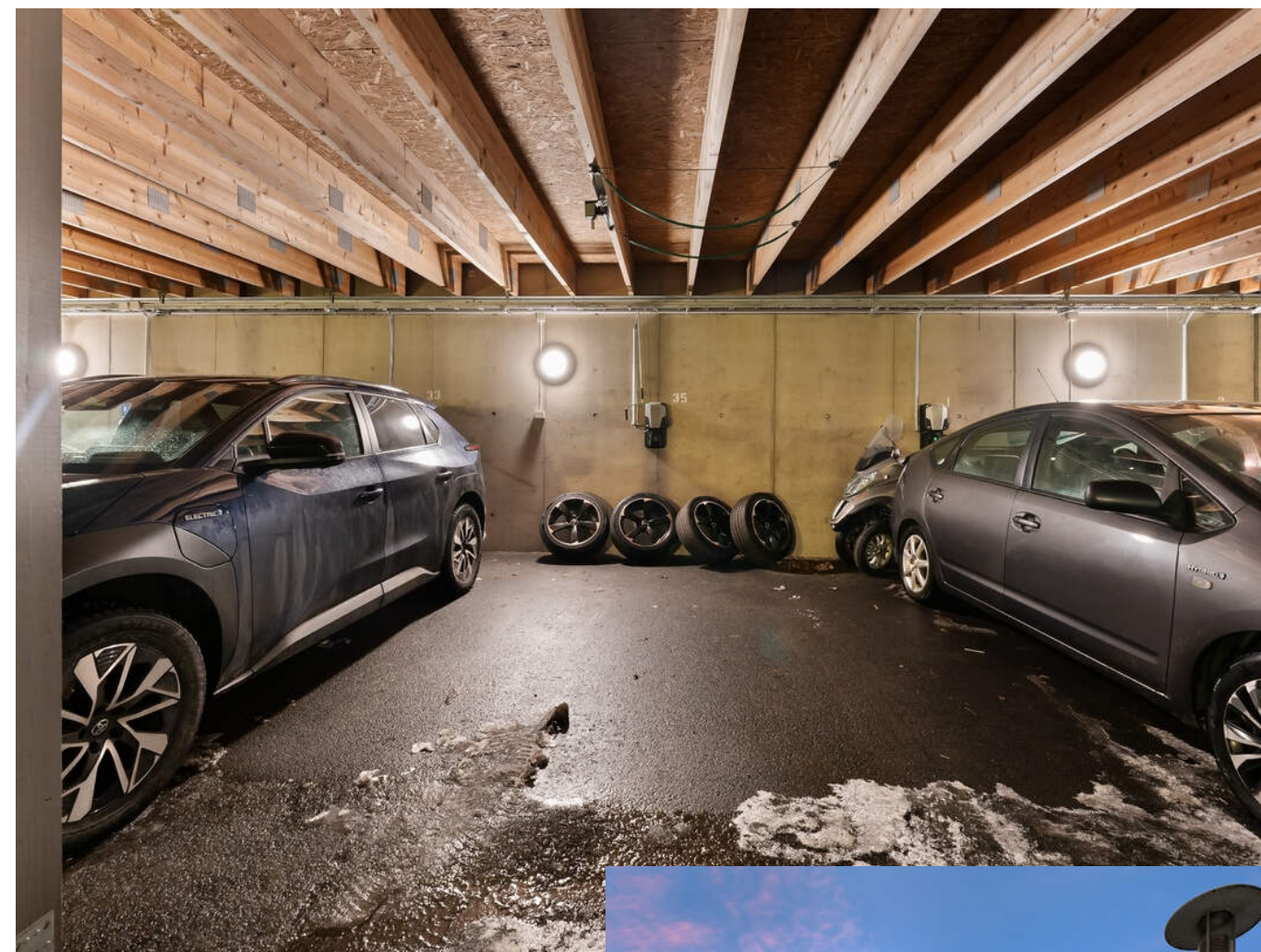
Bebyggelse
Området består av variert bebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

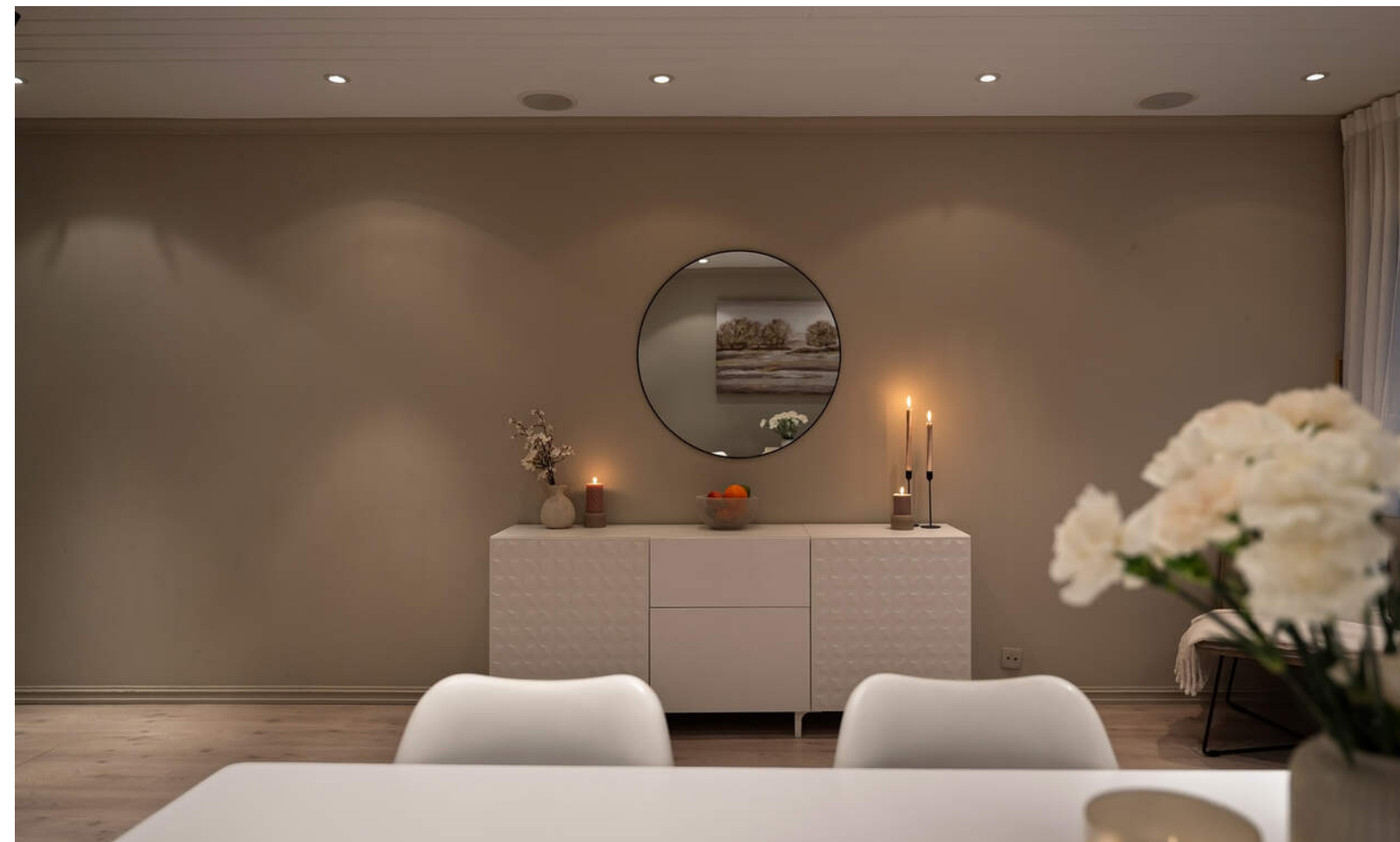




VELKOMMEN TIL ET
FLOTT
ENDERЕКKEHUS I
HAUGENLIA 35!



CARPORT MED ELBIL
LADER





TIDLØST OG GODT
UTNYTTET KJØKKEN,
PUSSET OPP I 2016



ENTRÉ OG GANG

Hyggelig og praktisk
inngangsparti med god plass
til å henge fra seg yttertøyet.

BAD FRA 2023

Badet har tidsriktig, store fliser i terrazzo-stil, sorte detaljer på servant, dusjvegg og regnfallsarmatur, samt stort underskap i treutførelse. Det er varme i gulvet.





HOVEDSOVEROM

STORT HOVEDSOVEROM MED
TILKNYTTET GARDEROBEDEL



INNREDET ROM I U.ETG

Ned trappen i underetasjen ligger et stort og åpent rom som i dag benyttes som stue. Rommet er utstyrt med peisovn og tilhørende vedlagring, og har mørke vegger i kalkmaling, flislagt gulv og malt tak med downlightsbelysning.



VELKOMMEN TIL HAUGENLIA 35

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Det medfølger carport i felles anlegg, med El-bil lader.

Statens vegvesen sto for bygging av ny carport i 2022 i forbindelse med utbygging av gang og sykkelvei.

Tomtestørrelse

14 100 m²

Beskrivelse av tomt

Boligen har stor og usjenert terrasse med utgang fra underetasjen, samt inngjerdet inngangparti med tilknyttet utebod på fremsiden.

Terrassen måler ca. 36 kvm, og vender mot syd og et åpent friområde. Med endebelighenhet og skjerming mot naboen, kan du nyte et lunt og privat område hele sommeren. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og er delvis overbyd. Det er god plass sittegruppe, spisebord, grill og hyggelig beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt),

samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

TG3:
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 kr.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er malingsavfluss på beslag og takrenner.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Overflater er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Halvparten av forventet brukstid er gått for elementer/materialer.
- Dører: Ytterdør med bruksslitasje. Det er åpnet under terskel.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm. Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm igjennom rommet Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør

foretas tiltak på 2 soveromsdører.
- Kjøkken - overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Toalettrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.
- Terrengforhold: Tomten er dekket av snø og derfor ikke nærmere vurdert av takstmann. Tilstanden er derfor usikker. Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:
Rekkehus med pultak tekket med antatt takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk, betong og utvendig kledd med panel, fasadeplater og pussede flater. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.
Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og pussede flater samt, panel og fasadeplater.
Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 2001 og 2004.
Ytterdør med glassfelt(ukjent). Terrassedør med 3- lags energiglass. Produksjonsår 2020.
Utgang fra stue i underetasje til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 36m2.

Innvendig:
Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel. Stedvis montert downlights. Integrerte høyttalere både i første etasje og i stuen i underetasjen.
Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er etablert ildsted i stuen i underetasje.

Tekniske installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult. Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Naturlig ventilasjon i boligen.
Bereder er plassert i bod og er på 282 liter og produksjonsår 2020.
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, stue underetasje og hele 1. etasje.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Modernisering/vedlikehold (informasjon fra selger):
2025 - Rørfornyng fra vaskerom i u.etg + toalett, og ut til hovedledning. Utført av TT Teknikk.
2025 - Utbedring av sameiets el.anlegg. Strøm til carport. Utført av Haka Elektro og Recover.
2024 - Utførte el.kontroll. Isolasjonsresistansen på utstyr ble ordnet. Utført av Løvlie.
2023 - Nye vannrør ifm. oppussing av bad. Utført av Strømme Keramiske Håndverk AS.
2016 - Nye vannrør i forbindelse med renovering av kjøkken. Utført av fagfolk i regi av tidligere eier.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Badet ble renover i 2023 av tidligere eier. Rør ble imidlertid ikke byttet. Rørene er dermed fra byggeår og resulterer i at det kan gå tett, hvis det ikke vedlikeholdes. Dette er imidlertid ikke opplyst om av tidligere eier, og sak er opprettet.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. 2025. Rørfornyng for denne boenhet, ble utført fra vaskerom og ut til hovedledning. Utført av TT Teknikk. Selger har ikke dokumentasjon da arbeidet ble utført i regi av sameiet.

8. Er det utført arbeid med drenering?
Ja. 2013/2015. Ble utført drenering i alle tre rekkene, i regi av sameiet. Usikker på om det var i 2013 /2015.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Ja. Feil ved sameiets elektriske anlegg i 2024/2025. Feil ble utbedret i regi av sameiet i 2025. (Se i sammenheng med punkt under om utført arbeid).

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. 2025. Utbedring av sameiets elektriske anlegg. Strøm til carport ble fikset. Selger har ikke dokumentasjon da arbeidet ble utført i regi av sameiet. Utført av Haka elektro og Recover. 2024. Gjennomført el kontroll i 2024. Avsluttet sak og alt i orden 2026. utført av Løvlie.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. Innvendige avløpsrør tilknyttet renover bad er fra byggeår. Dette medfører at avløpet blir tett, dersom det ikke jevnlig vedlikeholdes, eksempelvis ved bruk av plumbo.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. 2016. Nye vannrør på kjøkkenet i forbindelse med renovering. Utført av Malak Rørservice AS. 2025. Rørfornyng for vår boenhet ble gjennomført fra vaskerom og ut til hovedledningen. Utført av TT-teknikk. 2023. Nye vannrør bad i forbindelse med renovering. Utført av

Stømmen Keramiske Håndverk AS.
2021. Rørfornyng felles for rekken gjennomført i 2021/2022.
Utført av TT-teknikk.
2022. Brudd på sameiet vannledning inn til område. Firma
innleid av sameiet fikset feilen.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Peis nede avgir lite/ingen varme.

20. Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ja. 2024: Vært tilfeller med rotter generelt i sameiet. Gjelder uteområder. Skadedyrsfirma, Pelias, har installert feller.

31. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. Ja. Terrassen. Usikker på årstall. Tidligere eier installerte kjøkken, han var ufaglært.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja. Peis fungerer, men avgir lite/ingen varme.

- Avvik på to dører i annen etasje tilknyttet soverom.
- En dør går ikke i klem, den andre lukker av seg selv.
- Bad, vaskerom og kjøkken er utstyrt med vannsensor.
- Integrerte høytalere i første etasje og kjellerstue.
- Ny oppvaskmaskin 2026
- Avløpsrør hoved/fellesledning gikk tett 14.02.2026 grunnet ikke tilfredsstillende arbeid utført i forbindelse med rørfornying. Sak opprettes i regi av sameiet.
- Etter inspeksjon av bomberommet er det klart at det ikke er tillatt å benytte rommet til samlingslokale grunnet brannforskrifter. Bomberommet kan i midlertidig benyttes som lager, men ikke for varig opphold. (Februar 2026).

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 21.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Selger informerer om ytterligere:

- Brann i teknisk rom i 2023. Skaden ble utbedret i 2025 av BT Anlegg og Hakaelektro i samarbeid med Elvia og Omexom. Det ble montert helt nytt sikringsskap og fordelerskap for hele sameiet, samt oppgradering av kapasitet i alle enheter i carport.
- Sameiet sto for drenering for alle tre rekkene i sameiet.
- Etter inspeksjon av bomberommet fikk sameiet beskjed at det ikke er lov å benytte rommet som forsamlingslokale grunnet brannforskrifter. Kan benyttes som lager, men ikke for varig opphold (februar 2026).

Notater

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
1. etasje: Entré, kjøkken og stue.
2.etasje: 3 soverom, bad, toalettrom og gang.
Underetasje: Innredet rom benyttet som stue, vaskerom og bod.
Kaldt loft.

Terrasse utenfor innredet rom i u.etg på ca. 36 kvm.
Utebod ved inngangsparti på ca. 4 kvm.
Parkering i carport.

Areal
Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

1. etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

2. etasje
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 49 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 36 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos

bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
En gjennomgang av boligens rom:

1.etasje:

Entré:
Boligen har ytterdør med praktisk kodelås som gjør det mulig å ha en nøkkelfri hverdag. Inne i entreen møter du et lyst rom med plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg skoene. Entreen har flislagt gulv som tåler mye slitasje, downlightsbelysning og lysmalte vegger og tak. Videre inn i gangen er det funksjonell løsning med innebygd skyvedørgarderobe under trappen. Et godt førsteinntrykk av boligen.

Kjøkken, stue og spisestue:
Fra entreen kommer du videre inn til kjøkken, som igjen har delvis åpen løsning til spisestue og stue. Kjøkkenet ble pusset opp i 2016, og har moderne innredning med stilrene fronter i hvitt, laminert benkeplate i treutførelse, samt helintegrerte hvitevarer som gir et ryddig uttrykk. Det er nedfelt platetopp, stekeovn i hendig høyde, oppvaskmaskin og kombiskap med kjøl og frys. Stilig ventilator med kullfilter hengende fra taket. Rommet har laminatgulv, malte vegger og malt panel med downlights i himlingen.

Oppholdsrommet i 1. etasje har fin løsning med mulighet for spisebord nærmest kjøkkenet, samt sofagruppe med tilhørende tv-møblement innerst mot vinduet. Rommet har gode lysforhold med store vinduer på gavlveggen, noe som



også gir fint utsyn uten innsyn. Det er utstrakt bruk av downlights i taket, veggene er malt i rolig bruntone, og på gulvet er det slitesterk laminat.

Midt i rommet har trappen blitt stilig innbygget med sotet glassvegg og garderobe på motsatt side. Et blikkfang som gir rommet ekstra særpre

2.etasje:

Tre soverom:
I 2. etasje er det familietilpasset løsning med alle tre soverom på samme plan, ideelt plassert ved badet.

Fra trappegangen kommer du inn til et stilig hovedsoverom med garderobeområde og stort soverom tilknyttet. Her er det mulighet for eget walk-in closet, samt stor dobbeltseng med nattbord på hver side. Rommet er malt i lune farger med kalkmaling på veggene. Et privat og fint sted å trekke seg tilbake.

De to andre soverommene passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad og separat wc:
Boligen har et rålekkert badet som ble pusset opp av tidligere eier så sent som i 2023. Badet har tidsriktig, store fliser i terrazzo-stil, sorte detaljer på servant, dusjvegg og regnfallsarmatur, samt stort underskap i treutførelse. Over vasken er det speil med integrert belysning (lys er defekt ifølge

eier). Videre har badet gulvvarme, malt tak med spotbelysning og elektrisk styrt vifte.

Vegg i vegg med badet er det separat toalettrom i samme stil, med terrazzo fliser på gulv og vegger, underskap i treutførelse, sort servant, kran og veggmontert toalett. Det er også her montert speil med integrert belysning. Rommet har elektrisk styrt ventilasjon.

Underetasje:

Innredet rom (kjellerstue):
Ned trappen i underetasjen ligger et stort og åpent rom som i dag benyttes som stue. Rommet er utstyrt med peisovn og tilhørende vedlagring, og har mørke vegger i kalkmaling, flislagt gulv og malt tak med downlightsbelysning. Det er glassdør fra tak til gulv som fører deg ut til terrassen. (Selger informerer om at peis avgir ingen / lite varme).

Rommet er oppført som hobbyrom på opprinnelige tegninger, og er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.

Vaskerom og bod:
Eldre vaskerom utstyrt med utslagsvask, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har malt betonggulv, pussede flater og panelplater på vegg. Naturlig ventilasjon.

Vaskerommet har fått TG3 grunnet alder.

Innenfor vaskerommet er det innvendig bod.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

ØKONOMI

Forretningsfører

Alle Tall AS

Om sameiet

Sameie: Haugenlia Boligsameie, Orgnr: 991801146

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:
Årsregnskapet for 2024 viser et positivt driftsresultat på kr. 176 023,- og et negativt årsresultat på kr. -28 215,-.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. 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.

Felleskostnader pr. mnd

5.005,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer: Felles byggforsikring, grunnpakke tv/internett, brøyting og strøing, drift og vedlikehold m.m.

Faste løpende kostnader:
Felleskostnader, eget strømforbruk, innboforsikring, evt. utvidelse av tv/bredbånd m.m.
Samt, Kommunale avgifter og eiendomsskatt.
Andel fellesgjeld
108.582,-

Andel fellesformue

29.654,-

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

Det er ingen begrensninger for dyrehold i husordensregler eller vedtekter.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
PolisenummerSP2129241.6.1.

Formuesverdi primær

1.351.835,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.407.341,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kr. 22 940 pr. år
Årsprognose for 2025. Inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

I tillegg kommer eiendomsskatt kr. 794,- pr år (2025).
I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for innværende år er uskrevet (normalt 1 mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Eiendomsskatten for 2025 var ikke normal, mange fikk tilbakebetalt et beløp 1. halvår. Eiendomsskatten som oppgis for 2025 kan være kunstig lav.

Kommunale avgifter

22.940,- for 2025

Eiendomsskatt

794,- for 2025

Info formuesverdi

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 12.05.1971.

Kjerneinformasjon

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Deler av underetasjen er tatt i bruk som kjellerstue. Bruksendring fra hobbyrom til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1968/100952-1/8 Bestemmelse om vannledn.
09.03.1968
Overført fra: 3205-37/421
Gjelder denne registerenheten med flere

1988/103603-1/8 Erklæring/avtale
27.04.1988
Rettighetshaver: NRV
til legging av hovedvannledning.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3205-37/421
Gjelder denne registerenheten med flere

2000/15991-1/8 Erklæring/avtale
22.09.2000
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver
AKERSHUS NETT AS
Overført fra: 3205-37/421
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er uregulert, men avsatt til bolig, ihht. kommuneplan for Skedsmo kommune 37/421/0/8. Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Iflg. kommunens temakart ligger eiendommen i et område under marin grense, med mulighet for marin leire (svært stor mulighet). Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Adkomst via privat vei.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men skal meddeles styret.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere

beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Sander Hansen Westrum
Julie Hagen Gulbrandsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr. 45 000,00 I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,-, oppgjørshonorar kr. 6 900,-, visninger/overtakelse kr. 3 000,- pr. stk, og markedsføringspakke kr. 25 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som

også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiets felles lån:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 1636.86.81095
Lånebeskrivelse: Dnb lån
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,60%
Total restsaldo: 1 350 790

Bank: Handelsbanken
Lånenr.: 9492.70.33849
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,49%
Total restsaldo: 1 739 208

Dato salgsoppgave
14.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Rekkehus

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

gnr. 37, bnr. 421, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Foretak: Stigen Boligtakst AS

Rapportdato: 18.02.2026

Takstingeniør: Jo Henrik Stigen

Oppdragsnr.: 13907-3388

Referansenummer: KB1789





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

PROAKTIV.NO 39

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 4 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekurent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Rekkehus som er bygget i 1969.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus med pultak tekket med antatt takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk, betong og utvendig kledd med panel, fasadeplater og pussede flater. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og pussede flater samt, panel og fasadeplater. Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget
Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 5 av 31

Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 2001 og 2004.

Ytterdør med glassfelt(ukjent). Terrassedør med 3- lags energiglass. Produksjonsår 2020.

Utgang fra stue i underetasje til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 36m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel.
Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet. Integrerte høytaler i stue 1. etasje.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanke eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen i underetasje.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4cm fall. Nedsenket dusjsone
Elstyrt vifte

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med malt betong gulv på gulv og malte pussede flater samt panelplater vegger. Innredningen består av utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall. Gulv er veldig ujevnt. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap. Det ble foretatt enkelt fuksøk med MMS søkeinstrument, det ble

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Beskrivelse av eiendommen

ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.
Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av ventilator på det mekanisk avtrekk,
Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov og koble sammen

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.
Lufting: Elstyrt ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bereder er plassert i bod og er på 282 liter og produksjonsår 2020

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, stue underetasje og hele 1. etasje samt fyring med ved.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Avløpsrør av støpejernsrør fra byggeår, det har blitt utført rørfornyng i 2025 av TT teknikk iflg kunde, ukjent type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 6 av 31

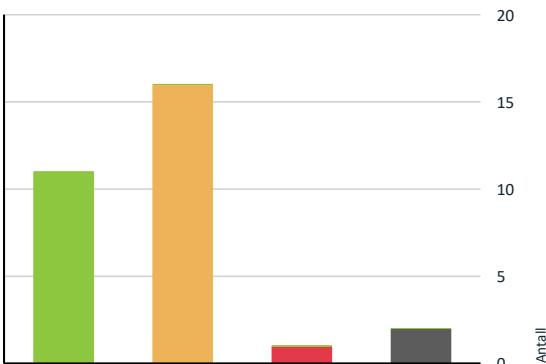
Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

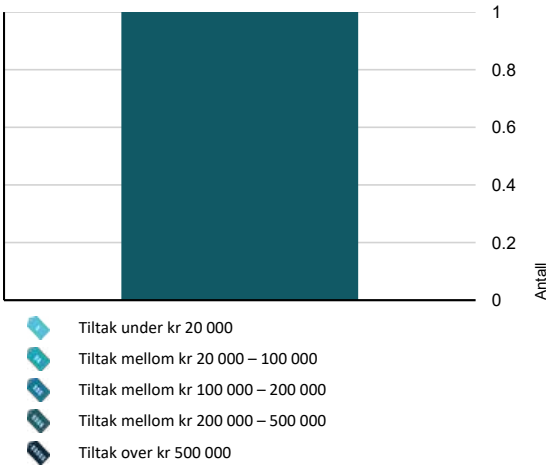
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 7 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 8 av 31

46

HAUGENLIA 35

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1969

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Rekkehus med pultak tekket med antatt takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk, betong og utvendig kledd med panel, fasadeplater og pussede flater. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med antatt takpapp.

Tak ikke inspisert. Ikke videre vurdert.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det er observert malingsavflassing på beslag/takrenner. Det er registrert malingsavflassing på beslag og takrenner. Dette øker risikoen for korrosjon og lekkasjer. Det anbefales vedlikehold med rengjøring, rustbehandling og ny overflatebehandling for å sikre funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.

Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:

Skrap bort løs maling og rust.

Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.

Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og pussede flater samt, panel og fasadeplater.

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 9 av 31

PROAKTIV.NO

47

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Overflater er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn,. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørring av treverket over tid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.

Konsekvens:
Redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til råte og forkortet levetid på veggkonstruksjonen.

Tiltak:
Overflatebehandling med maling eller beis for å gjenopprette beskyttelse. Ved omfattende sprekkdannelser bør utskifting av skadede bord vurderes. Kontroll av underliggende konstruksjon anbefales.

Lite eller ingen lufting.

Konsekvens:

Når lufting mangler, kan fukt bli stående inne i konstruksjonen, noe som gir høy risiko for biologisk nedbrytning – spesielt råtesopp og mugg. Dette gjelder både fukt som kommer utenfra (regn, snø, kondens) og innenfra (vanndamp fra oppholdsrom).

Tiltak:

Det er ikke behov for omfattende tiltak nå, men lokal utbedring anbefales for å forhindre fremtidige skader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pultak konstruksjon i treverk.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Lukket takkonstruksjon og ikke inspisert.

Det er under/himling ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Selv om det ikke er registrert synlige skader, vurderes høy alder som et aldersrelatert avvik. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for svekket funksjon over tid. Dette gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 10 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Det anbefales en utvidet byggteknisk kontroll av loftets konstruksjon for å vurdere behov for forebyggende vedlikehold.

Konsekvens:

Begrenset inspeksjon gir usikkerhet om skjulte skader. Risiko for fukt, kondens og biologiske skadegjørere (råte, sopp) kan ikke utelukkes. Dette kan medføre redusert levetid og behov for fremtidige tiltak.

Tiltak:

Utfør mer detaljert kontroll dersom det blir mulig å etablere gangbart gulv eller annen sikker tilgang.

Vurder fuktmåling og kontroll av ventilering ved senere anledning.

Lufting

Konsekvens:

Økt risiko for kondens og fukt i takkonstruksjonen.

Fare for råte, sopp og biologiske skadegjørere.

Redusert levetid for konstruksjonen og undertaket.

Tiltak:

Kontroller luftespalter i raft og møne, og etabler tilstrekkelig ventilasjonsåpninger.

Sørg for fri luftgjennomstrømning på kaldloft.

Etterisoler rør og kanaler med kondensisolering.

Ved mistanke om fukt, utfør fuktmåling og vurder ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 2001 og 2004.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold. Sprekkdannelser i trevirket oppstår typisk ved uttørring, fuktpåvirkning og temperaturvariasjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 11 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Slitasje.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:

Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.

Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.

Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.

Kontroller tetningslister og juster ved behov.

Dører

Ytterdør med glassfelt(ukjent). Terrassedør med 3- lags energiglass. Produksjonsår 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør med bruksslitasje. Det er åpnet under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:

Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.

Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.

Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.

Kontroller tetningslister og juster ved behov.

Konsekvens:

En åpning under terskel kan medføre:

Risiko for vanninntrenging ved regn/snø

Fuktopphopning i bunnsvill og terskelområde

Kalde trekk, redusert energieffektivitet

Skader på overflatebehandling, treverk og gulv

Potensiell utvikling av råte dersom vann trekker inn over tid

Dette er forhold som kan gi følgeskader og bør håndteres.

Tiltak:

Etablere tett konstruksjon under terskel, f.eks. ved å etterfylle, tette eller bygge opp terskelen på nytt

Kontrollere fukt i bunnsvill, spesielt dersom åpningen har vært tilstede lenge

Utvendig og innvendig beslag bør vurderes, for å sikre mot fremtidig vanninntrenging

Vurdere justering eller utskifting av terskel hvis denne er deformert eller skadet

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 12 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Utgang fra stue i underetasje til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 36m2.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon.

Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Konsekvens:

Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil.

Tiltak:

Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og overflatene er tørre.

Kontroller membran, tetting mot vegg, rekkverk og eventuelle sluk for skader eller mangler.

Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

INNENDIG

Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Integrerte høyttaler i stue 1. etasje.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm igjennom rommet

Målinger er utført på tilfældige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Laminat gulv gir etter noe enkelte steder på hovedesoverom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 13 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

TO 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen i underetasje.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feiveesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Kunde opplyser at ildstedet gir ingen eller svært begrenset varme.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Alder på pipe

Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

Ingen eller svært begrenset varme.

Konsekvens

Ildstedet oppnår ikke sin tiltenkte funksjon og gir ikke tilstrekkelig varme.

Redusert energieffektivitet og økt belastning på andre oppvarmingskilder.

Tiltak

Fagkyndig kontroll av ildstedet (feier, ovnsmontør eller sertifisert varmeinstallatør).

Kontroll av trekk og eventuelt rens av hele røykløpet.

Kontroll av lufttilførsel i rommet – vurder etablering av tilluftsventil.

Bytte av defekte pakninger, spjeld eller andre komponenter.

Funksjonstesting etter utbedring for å sikre normal forbrenning.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TO 1 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

TO 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder to dører i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 14 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil,stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4cm fall. Nedsenket dusjsone

Elstyrt vifte

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringsstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 15 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingsloven. Badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

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

Vaskerom med malt betong gulv på gulv og malte pussede flater samt panelplater vegger. Innredningen består av utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall. Gulv er veldig ujevnt. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Naturlig ventilasjon.

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdiggkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 16 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres,

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:

Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.

Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt

Konsekvens:

Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

Tiltak:

Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.

Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av ventilator på det mekanisk avtrekk, Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov og koble sammen

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 17 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.
Lufting: Elstyrt ventilasjon.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Manglend drenering fra systerne.
Konsekvens:
Skjulte lekkasjer kan føre til omfattende fuktskader i vegg og gulv.
Risiko for muggvekst og konstruksjonsskader over tid.
Kostbar utbedring dersom skade oppdages sent.

Tiltak:
Installere lekkasjesikring med synliggjøring til gulv (f.eks. lekkasjeskål med drenering).
Alternativt montere inspeksjonsluke som gir visuell kontroll av sisternen og tilkoblinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 18 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

TO 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TO 1 Varmtvannstank

Bereider er plassert i bod og er på 282 liter og produksjonsår 2020

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TO 2 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, stue underetasje og hele 1. etasje samt fyring med ved.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kunde opplyser at ildsted (gir ingen/lite varme

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 19 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Konsekvens
Ildstedet oppnår ikke sin tiltenkte funksjon og gir ikke tilstrekkelig varme.
Redusert energieffektivitet og økt belastning på andre oppvarmingskilder.

Tiltak
Fagkyndig kontroll av ildstedet (feier, ovnsmontør eller sertifisert varmeinstallatør).
Kontroll av trekk og eventuelt rens av hele røykløpet.
Kontroll av lufttilførsel i rommet – vurder etablering av tilluftsventil.
Bytte av defekte pakninger, spjeld eller andre komponenter.
Funksjonstesting etter utbedring for å sikre normal forbrenning.

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 20 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Store deler av huset står over terrengnivået. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.

Konsekvens/tiltak

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

Alder

Konsekvens:

Økt sannsynlighet for fuktinntrengning i kjeller eller konstruksjon under terreng. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst og redusert inneløst klima, samt behov for omfattende tiltak ved eventuell svikt.

Tiltak:

Ved planlagt ombygging eller graving, bør drenering vurderes for utskifting.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tomta ligger i svakt skrånende terreng.

Tomta var på befaringsdagen snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren. Dette øker belastningen på dreneringssystemet og tettesjiktet. Dersom dreneringen er gammel eller mangelfull, kan vann trenge inn i konstruksjonen.

Tomten er ikke vurdert grunnet snødekke. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 21 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

- Tiltak:

Skrånende terreng

Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrenging i kjeller eller krypkjeller.

Potensiell skade på konstruksjon og innvendige overflater (mugg, råte).

Redusert levetid for drenering og grunnmur dersom tiltak ikke iverksettes.

Tiltak:

Kontroller dreneringens alder og funksjon (typisk levetid ca. 20–30 år).

Vurder oppgradering av drenering og tettesjikt dersom det er eldre enn forventet levetid eller viser tegn til svikt.

Sørg for god overflateavrenning og fall bort fra grunnmur.

Eventuelt montering av drenerende masser eller fuktsikring på utsatte sider.

🔧 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av støpejernsrør fra byggeår, det har blitt utført rørfornyng i 2025 av TT teknikk iflg kunde, ukjent type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vann- og avløpssystemet.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.

Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

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

⚠️ 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 22 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.

Utforming av rekkverk:

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.

Rekkverk som klatres i.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Det mangler håndløper i trappeløpet. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetskrav og anbefalinger i byggteknisk forskrift. Håndløper skal være montert for å gi trygghet og redusere fallrisiko ved bruk av trapper.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, da klatrevennlige rekkverk gjør det lettere å komme over kanten. Dette kan medføre alvorlige personskader.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges om eller sikres slik at det ikke er klatrevennlig. Dette kan innebære montering av vertikale spiler, glassplater eller annen godkjent sikring som hindrer klatring.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Håndløper

Konsekvens:

Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Dette er et sikkerhetsmessig avvik som bør utbedres for å oppfylle krav til helse og sikkerhet.

Tiltak:

Sørg for korrekt høyde og festing, og at håndløperen er grepsvennlig og går sammenhengende langs hele trappeløpet.

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 23 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Bygninger på eiendommen

Bod		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Beskrivelse
Uthus utført med tredekke, trekonstruksjon, pultak konstruksjon i treverk tekket med antatt takpapp.

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

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

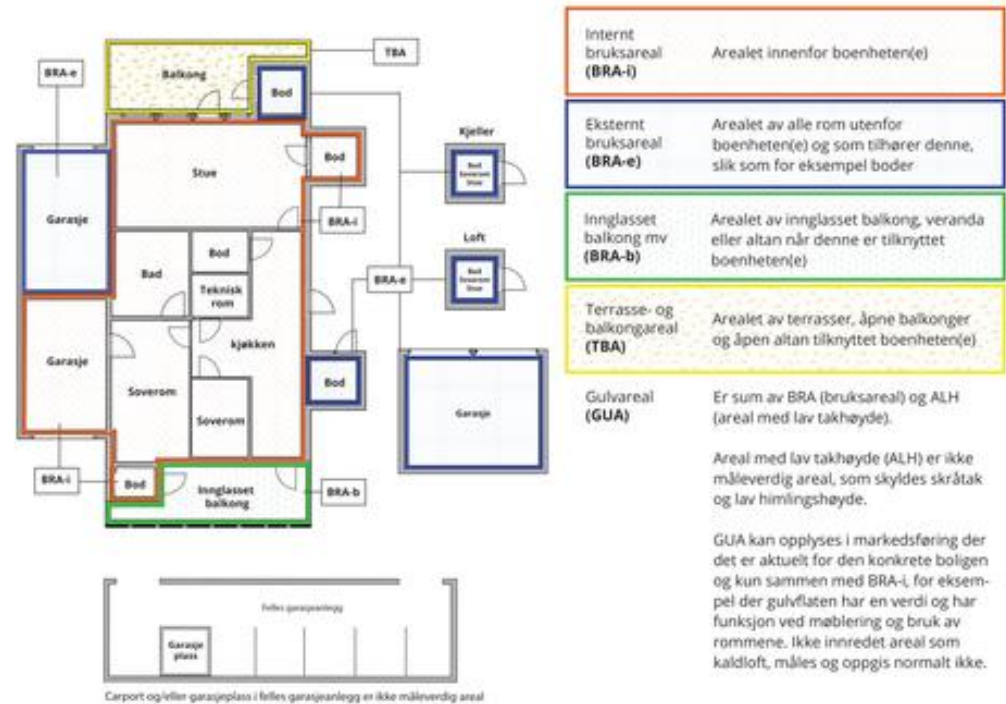
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

4710101 Boligtakst AS

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	45			45	
1. Etasje	45			45	
Underetasje	40			40	36
SUM	130				36
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Bad, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Kjøkken, entré, stue		
Underetasje	Vaskerom, bod, kjellerstue		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

Bod

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 26 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

4710101 Boligtakst AS

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Sander Hansen Westrum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	37	421	0	30	14118.6 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Haugenlia 35

Hjemmelshaver

Gulbrandsen Julie Hagen, Westrum Sander Hansen

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

1 / 30

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 27 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

47101071 Boligtakst AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomt på 14 118,60 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

Nytt bad 2023 oppe

Beiset og skrapet panel foran ved terrassen

Nytt kjøkken 2016

Malt vaskerom 2025 + barnerom 2025

El anlegg kontroll 04.07.2024

Oppgradert trapp med gelender og barnelist i 2025

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

Sameiet utførte rørfornying av avløpsrørene til rekken, ut til hovedledning i 2025. For denne eiendommen ble dette gjort fra vaskerom i kjeller og videre ut i hovedledningen. Arbeidet ble utført av TT teknikk.

Sameiet har byttet det elektriske anlegget og oppgradert ladere i carport der dette var nødvendig.

Var tilfeller av rotter i 2024 på felles uteareal, men er nå tilsynelatende under kontroll. Skadedyrsfirmaet Pelias installerte feller i borettslaget.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

Rørene på bad / toalett i annen etasje har gått tett to ganger siden vi flyttet inn mai 2024. Sist gang var for omtrent et år siden. Har ikke opplevd at det blir tett etter dette, da vi har hatt jevnlig vedlikehold. Vedlikehold betyr i denne sammenhengen renset med plumbo en gang i måneden. Dette skyldes at rørene ikke var en del av renoveringen i 2023. Rørene er følgelig fra byggeår.

Lys på lysspeil på nytt bad oppe fungerer ikke

Vinduer er synlig slitt grunnet alder

To dører i annen etasje fungerer ikke optimalt. Den ene lukker seg av seg selv, den andre går ikke i klem. Dette gjelder to soverromsdører.

Ildsted fungerer, men avgir lite / ingen varme.

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 28 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

47101071 Boligtakst AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.01.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	20.01.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	06.03.2024		Gjennomgått		Nei
Bad	13.04.2023	Strømmen Keramiske Håndverk AS	Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	23.01.2026	Elvia AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	
2	17.02.2026	
3	17.02.2026	
4	17.02.2026	
5	18.02.2026	
6	18.02.2026	Fjernet opplysninger på punkt ildsted på oppsummering.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 29 av 31

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 421
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13907-3388

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 31 av 31



Egenerklæring

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET

18 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Haugenlia 35

Haugenlia 35

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden.

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Westrum, Sander Hansen

Selger

Gulbrandsen, Julie Hagen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

70

HAUGENLIA 35

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Badet ble renoveret i 2023 av tidligere eier avlopsrør ble imidlertid ikke byttet. Avlopsrørene er dermed fra byggeår og resulterer i at det kan gå tett, hvis det ikke vedlikeholdes. Dette er imidlertid ikke opplyst om av tidligere eier, og sak er opprettet.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2025

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørfornying for denne boenhet, ble utført fra vaskerom og ut til hovedledning. Utført av TT Teknikk. Selger har ikke dokumentasjon da arbeidet ble utført i regi av sameiet.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

TT teknikk

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Side 2

PROAKTIV.NO

71



☒ Ja☐ Nei

7Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.1.2Årstall
2013

8.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

8.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ble utført drenering i alle tre rekkene, i regi av sameiet. Usikker på om det var i 2013 /2015.

8.1.5Hvilket firma utførte jobben?
Usikker

8.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Feil ved sameiets elektriske anlegg i 2024/2025. Feil ble utbedret i regi av sameiet i 2025. (Se i sammenheng med punkt under om utført arbeid)

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2Årstall
2025

10.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Utbedring av sameiets elektriske anlegg. Strøm til carport ble fikset. Selger har ikke dokumentasjon da arbeidet ble utført i regi av sameiet.

10.1.5Hvilket firma utførte jobben?
Haka elektro og Recover

10.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei



10.2.1Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2Årstall
2024

10.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Gjennomført ei kontroll i 2024. Avsluttet sak og alt i orden 2026.

10.2.5Hvilket firma utførte jobben?
Løvie

10.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Innvendige avløpsrør tilknyttet renoverert bad er fra byggeår. Dette medfører at avlopet blir tett, dersom det ikke jevnlig vedlikeholdes, eksempelvis ved bruk av plumbo.

13Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2Årstall
2016

13.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
2016; Nye vannrør på kjøkkenet i forbindelse med renovering.

13.1.5Hvilket firma utførte jobben?
Malak Rørservice AS

13.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

13.2.1Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.2.2Årstall
2025

13.2.3Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Rørfornying for vår boenhet ble gjennomført fra vaskerom og ut til hovedledningen.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
TT-teknikk

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

13.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.3.2

Årstall
2023

13.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

13.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nye vannrør bad i forbindelse med renovering

13.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Strømmen Keramiske Håndtverk AS

13.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

13.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.4.2

Årstall
2021

13.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

13.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Rørfornying felles for rekken gjennomført i 2021/2022.

13.4.5

Hvilket firma utførte jobben?
TT teknikk

13.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei

13.5.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.5.2

Årstall
2022

13.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

13.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Brudd på sameiet vannledning inn til område. Firma innleid av sameiet fikset feilen.

13.5.5

Hvilket firma utførte jobben?
Usikker

13.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Peis i kjellerstue avgir lite/ingen varme

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
2024: Vært tilfeller med rotter generelt i sameiet. Gjelder uteområder. Skadedyrsfirma, Pelias, har installert feller.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6

74

HAUGENLIA 35

PROAKTIV.NO

75



Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Terrassen. Usikker på årstall.
Tidligere eier installerte kjøkken, han var ufaglært.

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Peis fungerer, men avgir lite/ingen varme.

Avvik på to dører i annen etasje tilknyttet soverom.
En dør går ikke i klem, den andre lukker av seg selv.

Bad, vaskerom og kjøkken er utstyrt med vannsensor.

Integrerte høyttalere i første etasje og kjellerstue.

Ny oppvaskmaskin 2026

Avløpsrør hoved/fellesledning gikk tett 14.02.2026 grunnet ikke tilfredsstillende arbeid utført i forbindelse med rørfornyng. Sak opprettes i regi av sameiet.



Etter inspeksjon av bomberommet er det klart at det ikke er tillatt å benytte rommet til samlingslokale grunnet brannforskrifter. Bomberommet kan i midlertidig benyttes som lager, men ikke for varig opphold. (Februar 2026)

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 64504419

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Westrum, Sander Hansen	2026-02-18	Gulbrandsen, Julie Hagen	2026-02-18
Identification		Identification	
 Westrum, Sander Hansen		 Gulbrandsen, Julie Hagen	

Egenerklæringsskjema

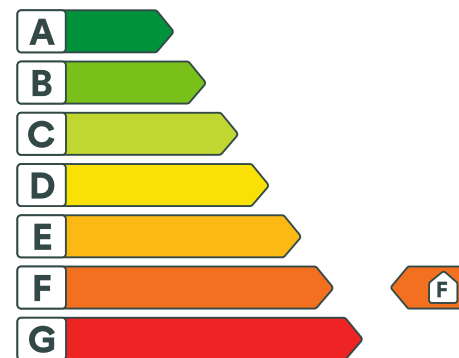
Signed by:		
Westrum, Sander Hansen	18/02-2026	BANKID
Gulbrandsen, Julie Hagen	20:37:43	BANKID
	18/02-2026	
	20:41:27	



Energiattest



Adresse	
Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET	
Dato for energimerking	Merkenummer
24.01.2026	Energattest-2026-249989
Bygningskategori	Bygningsnummer
Småhus	22248936
Gårdsnummer	Bruksnummer
37	421
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer
30	H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggear 1969	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 130,0 m²	Oppvarmet bruksareal 130,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
318,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
358,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år
49 500 kWh

VEDTEKTER
FOR
HAUGENLIA BOLIGSAMEIE

Revisjon: 13.05.2025

1. Navn og opprettelse

- 1.1 Sameiets navn er Haugenlia Boligsameie. Sameiets stiftelsesdato er 12.2.2007.

2. Eiendommen

- 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 37, bnr. 421 i Skedsmo, ligger i sameie mellom de 30 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
- 2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter, elektrisitetsnett fram til bruksenhetenes sikringsskap, og antenneanlegg for tv/radio, er fellesanlegg. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Rådighet over og ansvar for deler av bygningskroppen, herunder tak og vegger, som hører til den enkelte bruksenhet, tilligger bruksenhetens eier alene, jf. også pkt 5.3.

Tilfluktsrom i rekke nr. 2, samt garasjeanlegg, er fellesareal.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

- 3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

- 4.1 Den enkelte sameier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.
- 4.2 Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

- 4.3 Sameiermøtet har vedtatt husordensregler for sameiet, som hver sameier plikter å gjøre kjent for senere erverver eller leietaker. Husordensreglene kan endres med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

- 4.4 Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Parkering av kjøretøy kan kun skje på areal avsatt til dette, jf. vedlegg 1 til disse vedtekter, jf. sameiets husordensregler.

- 4.5 En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilåårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i pkt. 14 nedenfor.

5. Vedlikehold og påkostninger

- 5.1 Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke.

- 5.2 Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet til stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten, samt eget fyringsanlegg. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

- 5.3 Vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og fellesanlegg påhviler sameierne i fellesskap. Herunder også rekkenes endeflater, samt drenering. Eventuelle følgekostnader av drenering kan medtas i felles vedlikeholdsansvar ved to tredjedels flertall i sameiermøte. Styret har ansvar for at en vedlikeholdsplan utformes på både kort og lang sikt. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført i henhold til gjeldende vedlikeholdsplan.

Det hører likevel til den enkelte rekkehuseier å besørge og bekoste utvendig vedlikehold på sin del, herunder vedlikehold av utvendige flater, vedlikehold av tak og piper over den enkeltes del av bygningen og carport. Sameiet kjøper inn maling som beboer kan benytte for vedlikehold av fasade og terrasse

5.4 Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens og fellesanleggenes drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke gjelder slikt vedlikehold den enkelte er ansvarlig for i medhold av pkt 5.3 annet avsnitt ovenfor.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Sameiermøte kommer med forslag til størrelsen på de å kontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

6.2 Felleskostnadene fordeles likt mellom sameierne.

6.3 For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Lovbestemt panterett

7.1 De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Sameiermøter

8.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.2 Berammelse og innkalling
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel,

dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.3 Deltakere
Styremedlemmer, eventuell forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.4 Ledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.5 Stemmeberegning og flertallskrav
I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer 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 sameierne 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 som nevnt i § 12 annet ledd, annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere, jf. eierseksjonslovens § 30, siste ledd.

8.6 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.7 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 2) fastsette budsjett for kommende år,
- 3) velge styreleder når lederen er på valg,
- 4) velge styremedlemmer som er på valg,
- 5) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 6) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 7) behandle forslag fra styret og
- 8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet, herunder husordensreglene. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 3 varamedlemmer, fortrinnsvis 1 fra hver husrekke i sameiet. Styrets leder velges særskilt.

Forslag til kandidater rettes til styret, som fremmer forslag til sameiermøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene eller deres vararemedlem er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

9.6 Styrets godtgjørelse

Styret skal ha en rimelig, årlig godtgjørelse, fastsatt av sameiermøtet etter forslag fra styret for det enkelte år. Godtgjørelsen skal i stedet tilfalle varamedlemmet/ medlemmene dersom dette etter styreleders oppfatning har utført hoveddelen av det arbeid styrevervet har innebåret angjeldende år.

Styret kan beslutte at ett av styremedlemmene skal ha en større andel av godtgjørelsen enn den fordeling som er angitt ovenfor, dersom arbeidsfordelingen i styret tilsier dette.

I godtgjørelsen inngår også forretningsførsel når det ikke er vedtatt å ha særskilt forretningsfører etter pkt. 11 nedenfor.
Direkte utlegg dekkes likevel særskilt, herunder kopieringsutgifter, etc., etter bilag.

10. Mindretallsvern

10.1 Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Forretningsfører og funksjonærer

11.1 Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret inngår og sier opp oppdragsavtaler med forretningsfører og andre funksjonærer.

12. Regnskap og revisjon

12.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram til det ordinære sameiermøtet.

12.2 Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

14. Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

14.1 I medhold av eiersl. § 19 femte ledd fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

De enkelte seksjonseiere er gitt enerett til å bruke de garasjeplasser i eksisterende carport som de er tildelt og som vises i vedlegg 1.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk.

---ooOoo--

HUSORDENSREGLER

FOR

HAUGENLIA BOLIGSAMEIE

Revisjon 13.05.2025

Generelt

Sameiet disponerer store friarealer, lekeplasser, parkeringsplasser og carportanlegg, adkomstveier til rekkene, og et stort fellesrom med boder som kan brukes av sameierne til ulike aktiviteter.

Sameierne legger stor vekt på at det vises hensyn ved bruk av fellesarealene, og at den enkelte sameier ikke opptrer på en måte som er til ulempe for øvrige sameiere.

1. Bruk av fellesarealer og egen bruksenhet

Grøntarealene er til felles avbenyttelse, og den enkelte har ansvar for at en ved bruken av disse holder arealene ryddig og presentable.

Av hensyn til barnas sikkerhet, bør barnas lek henvises til lekeplasser og grøntarealene, ikke de områder som brukes til adkomstveier og parkering. Fotballsparking er forbudt på parkeringsplassen og torvet ved rekke C.

Hver sameier har sin bestemte plass i carportanlegget, og rett til å bruke ideell andel av avsatt uteareal for parkering. Nærmere om dette under pkt.3 nedenfor.

I underetasjen i rekke B har sameiet et lokale som dels brukes til fritidssysler, dels til festlokale og dels til oppbevaring av sykler og ski for sameierne. Se nærmere under pkt 4 nedenfor.

Egen bruksenhet skal benyttes kun til boligformål. Den enkelte skal bestrebe seg på å holde uteareale m.m. på egen bruksenhet presentabel og ryddig, og søke å ivareta helhetshensyn ved utendørs endringer, hva enten det gjelder inngangsdør, vinduer, boder og evt. påbygg, etc.

2. Vedlikehold / drift av fellesarealer

2.1. Hva det gjelder

Det påhviler fellesskapet å vedlikeholde anlegg, bygg og arealer som er felles. Dette omfatter eksempelvis

- omkostninger til drift av elektrisitetsanlegg for carport-anlegg og utelys, samt andre

- fellesanlegg - ta initiativ til og sørge for at vedlikehold av utvendige vegger og tak i rekkehusene og carporten ivaretas
- sørge for stell og vedlikehold av friarealer og uteområdene, herunder gressklipping som ikke dekkes av innleid firma, reparasjoner etc.
- sørge for forsvarlig snørydding på eget og tilstøtende område - omkostninger til drift, vedlikehold og administrering av sameiets "Storstue", jf pkt 5 nedenfor.

Den enkelte sameier har selv ansvaret for å utføre utvendig vedlikehold på sin del av så vel rekkehus som carport.

2.2. Dugnad/klippeplan

Styret tar årlig initiativ til dugnadsarrangement i høst og vår. På dugnaden skal bl.a. asfalterte områder spyles, plener rakes, bed lukes, og søppel ryddes. Styret kan også beslutte særskilt dugnad for andre typer vedlikeholdsarbeider på fellesarealene, herunder bygningsdeler som inngår i fellesarealet og som ikke den enkelte sameier alene har ansvar for.

3. Særlig om parkering / kjøring på eiendommen

Hver sameier er tildelt anvist parkeringsplass i carportanlegg, med tilhørende motorvarmer-kontakt.

Sameiet har avsatt en del av utearealene også til utendørs parkeringsplasser. Hver av sameierne har lik adgang til å bruke denne for ett kjøretøy. Plassene skal ikke brukes til langtidsparkering av tilhengere, campingvogn eller kjøretøy som ikke er i bruk.

De utendørs parkeringsplasser er i hovedsak ment for gjesteparkering, og den enkelte sameier skal mest mulig legge til rette for at det ikke blir problematisk for gjester å få parkert.

Det må utvises stor grad av forsiktighet ved all kjøring inne på sameiets område, ikke minst av hensyn til barna.

Kjøretøy skal ikke henses utenfor parkeringsplass annet enn for av-/pålessing. Kjøring frem til husrekkene /boligene skal også unngås, og er kun tillatt der dette er absolutt nødvendig av hensyn til av-/pålessing. Det er ikke tillatt å holde motoren i gang når kjøretøyet henses ved husrekkene/boligene. Biler skal ikke henses slik at det sperrer tilkomst for andre, dette blant annet med tanke på utrykningskjøretøy.

Adkomstveiene må holdes åpne, og hver enkelt har ansvar for at ikke andre blir innestengt når kjøretøy parkeres.

Biler hensatt i tilknytning til lekeområde står på egen risiko. Ved enden av rekke A er det 2 parkeringsplasser, de skal kun benyttes dersom utendørs /gjesteparkering er full.

Parkering utenfor oppmerkede plasser eller som hindrer søppeltømming/kasting er forbudt.

Brudd på parkeringsbestemmelsene kan medføre borttauing for bileiers regning.

Det skal ikke lagres andre ting i carportene enn kjøretøy som aktiv er i bruk, dette er inkludert å feste gjenstander til veggen. Eksempler på dette er bildekk, søppel og lignede.

4. *Bruk av ”Storstua”*

- 1. Hver sameier er tildelt nøkkel til lagerrom. Nøkkel til Storstue disponerer styret
- 2. Sameiermøtet velger årlig en ”stuesjef”, som skal ha ansvaret for å holde en viss kontroll over bruken av lokalene og ta initiativ til vedlikehold og renhold ved felles arrangementer.
- 3. Ved alle private og / eller faste arrangementer har arrangøren selv ansvar for rydding og renhold.
- 4. Alle sameiere har adgang til å bruke lokalene. Foresatte er ansvarlig for brukere under 18 år.
- 5. Private arrangementer skal ”bookes” hos Stuesjefen og noteres på kalender i forrommet.
- 6. Eventuelt faste arrangementer kan ikke igangsettes uten samtykke fra styret, og kan kun tillates for 1 år om gangen. Slike arrangementer skal i hovedsak være for de som bor i sameiet.
- 7. Private eiendeler kan ikke lagres i ”Storstua”. I lagerrom kan kun sykler og sykkelutstyr oppbevares.
- 8. Rommene utenom Storstua benyttes som lagerrom for sameiets felles eiendeler, så som maling, gressklippere, gjødsel etc.
- 9. Storstua skal ikke benyttes til kommersiell virksomhet.
- 10. Fremleie av Storstua er ikke tillatt.

5. *Generelt*

Det skal være ro i Haugenlia fra kl 23:00. Ved unntak fra dette skal det gis nabovarsel. Dette gjelder også for bruk av Storstua

6. *Elbillading*

Det er ikke lov med elbillading fra boenhet. Hvis elbiler skal lades, gjøres dette fra fellesanlegg i carport. Hver beboer bekoster lader, men sameiet dekker tilkobling av lader. Styret setter alt i bestilling. Alle med elbillader har egen måler i carportanlegget.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. **Før boligjakten starter**

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 **Forberedelser før visning**

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. **Gjør deg kjent i nærområdet**

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. **Få avklart hvor mye du kan låne**

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. **Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring**

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Haugenlia 35, 2020 SKEDSMOKORSET. Gnr. 37, bnr. 421, i SKEDSMOKORSET kommune, oppdragsnr.: 1510260069
Megler: Edvard Nyberg, mobil: 95476994, e-post: en@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Edvard Nyberg

Partner/Eiendomsmegler
954 76 994
en@proaktiv.no

PROAKTIV

Aure og Valskaar AS

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no