

# PROAKTIV

Gjennomgående 3-roms  
leilighet i høy 1.etg med  
vestvendt balkong og garasje

Sentralt og likevel tilbaketrukket  
- ingen gjenboere

GAMLEVEIEN 256



## 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
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@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

## FJELLHAMAR | STRØMMEN

3-r leilighet med balkong & garasje. Høy 1. etg. Vestvendt uten gjenboere, usjenert mot friområde.  
Moderniseringsbehov.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Gamleveien 256, 1472  
FJELLHAMAR

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 81, bnr. 127, andelsnr. 112,  
org.nummer 953587963 i Borettslaget  
Øvre Bårlibakken

**Prisantydning:** 3.390.000,-

**Omkostninger:** 1.090,-

**Andel fellesgjeld:** 289.431,-

**Totalpris:** 3.680.521,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1968

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 93 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 74 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Egen garasje  
medfølger denne leiligheten. Ellers godt  
med biloppstillingsplasser på borettslagets  
fellesareale.

**Tomt:** 28151.4 m<sup>2</sup>, eiet tomt for  
borettslaget.

**Felleskostnader pr. mnd.:** 6.000,-

**Felleskostnader inkl.:** Drift av  
garasjeanlegg, avdrag og renter på andel  
fellesgjeld, felles byggforsikring, drift og  
vedlikehold m.m.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
26	28	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon
38	86		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

## “Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tommel opp :o)”

Thomas Andre Larsen

## “Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

## “Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste anbefales.”

Rune Kirkerud

## “Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

## “Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptrer ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

## “Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

## “Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

## “Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

## “Føler seg godt ivaretatt”

“Opplavede Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinker til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

## “Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

## “Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

”

“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:**  
Petter Andre Aure



**Partner/Eiendomsmegler MNEF:**  
**Petter Andre Aure**

**Mobil:** 45 00 70 97  
**E-post:** paa@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS  
Org. nummer: 980132455

## GAMLEVEIEN 256

Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en meget erfaren og profilert megler, med bred kompetanse og stor arbeidskapasitet.

Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er akkumulert den mestselgende megleren i Proaktiv-kjeden.

Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger.

Alltid med samme grundige tilnærming.

I et krevende marked er riktig rådgivning ennå viktigere !

Gjennomgående 3-roms med balkong og egen privat avlåst garasje. Inneholder entré, bad, wc, to soverom, kjøkken med hyggelig spiseplass, samt stue med utgang til vestvendt balkong på 7 kvm. Bruksrett til bod i kjeller. Leiligheten er i behov av overflateoppussing men har stort potensiale for den nevenyttige - her kan du forme din drømmeleilighet!

Svært god beliggenhet, gjennomgående i bygget. Høy 1. etg, helt uten innsyn og gjenboere. Et flott område med store fellesarealer, godt med gjesteparkeringsplasser. Sentralt beliggende, sykkelavstand inn til Lillestrøm sentrum på ca. 15 min. 10 minutter og du er midt i Strømmen med alle sine butikker og servicefunksjoner. Nærhet til skoler og barnehager i alle trinn.

Togforbindelse fra Strømmen og Lillestrøm Stasjon.

Velkommen til visning!

**Partner/Eiendomsmegler MNEF:**  
**Petter Andre Aure**

«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

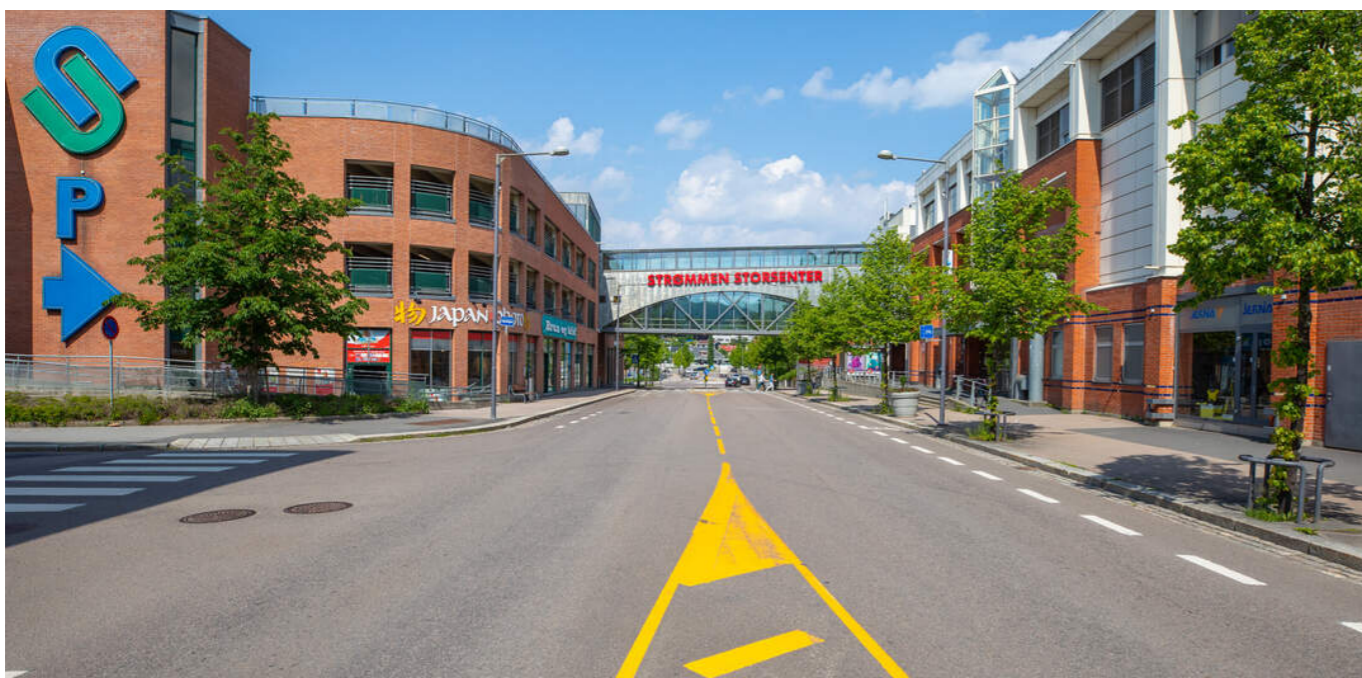
Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

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



# FJELLHAMAR | STRØMMEN

*Kommune: Lørenskog / Område: Fjellhamar | Strømmen*

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

Leilighet beliggende i et rolig og etablert område som kjennetegnes av enorme fellesarealer og stor avstand mellom bebyggelsen. Leiligheten er gjennomgående i bygget og har gode lysforhold. Stue og kjøkken vender mot vest og ut mot friområde - ingen gjenboere.

Meget barnevennlig boligområde med trygg gangavstand til nye Fjellhamar barneskole. Fjellsrud Ungdomsskole (8-10 klasse) ligger en kjøretur på ca. 4 minutter unna v/ Fjellhamarhallen. Videregående på Lørenskog og Mailand. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder". På Fjellhamar finnes 5 kommunale barnehager og 2 private barnehager. Både Fjellhamar, 3 Troll, Bårliskogen og Småknøttene barnehage ligger godt innen rekkevidde.

Bor du her, trenger du ikke dra langt for å handle inn dine daglige



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Bårlibakken Linje 300	4 min 🚶 0.4 km
🚊 Strømmen stasjon Linje L1	18 min 🚶 1.5 km
🚊 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚶 18 km
✈️ Oslo Gardermoen	29 min 🚶

## DAGLIGVARE

Kiwi Nordbyhagen	12 min 🚶
Coop Extra Løvenstad Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 1.1 km

## VARER/TJENESTER

📦 Strømmen Storsenter	14 min 🚶
🏥 Sykehusapoteket Lørenskog	12 min 🚶

## SPORT

⚽ Strømmen Stadion Ballspill, fotball	6 min 🚶 0.5 km
🏊 Vassøyholtet gymsal Aktivitetshall	10 min 🚶 0.8 km
🏋️ Fresh Fitness Strømmen	12 min 🚶
🏓 Just Padel Fjellhamar	20 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Strømmen Storsenter	13 min 🚶
🚗 Stalsberggata 14 - Lillestrøm Kommu...	14 min 🚶



innkjøp. Kort avstand til KIWI Nordbyhagen eller KIWI Strømmen. Meny, Rema 1000 og Coop Prix finner du også i sentrum av Strømmen. Her finner du også Strømmen Storsenter som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Videre er det nærhet til bank, post, vinmonopol, kino, puber og flere spennende restauranter. Det er også kort vei til Metro Senteret med 100 butikker og spisesteder. Senteret har gode parkeringsmuligheter, og

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

bussterminalen ligger rett utenfor. Triaden Lørenskog Storsenter ligger også godt innen rekkevidde med 83 butikker og over 2000 gratis parkeringsplasser.

Offentlig kommunikasjon er meget godt utbygd i nærområdet. Togstasjon både på Strømmen og Fjellhamar og til sistnevne bruker du ca. 20 minutter gå eller 4 minutter med bilen. Avganger hvert 15. minutt mot både Oslo og Lillestrøm. Reisetiden er hhv. 22 og 7 minutter. Nærmeste bussholdeplass heter "Bårlibakken" eller "Vittenberg" og ligger noen minutters gange fra ytterdøren.

Avstander i bil (Reisetid med tog i parentes)  
5 (2) min til Strømmen  
12 (7) min til Lillestrøm  
15 (22) min til Oslo  
25 (31) min til Oslo Lufthavn

Gode turopplevelser for hele familien, både sommer og vinter i nærområdet. Flotte badeplasser ved Langvannet, samt nylaget tursti rundt vannet. Lørenskog har utallige muligheter i blant annet Østmarka med utfartssteder fra Sørlihavna m/ utegym, Ekerud og Losby Gods. Losby er Lørenskogs naturlige utfartssted og portal til Østmarkas populære natur-



og friluftsområder. På Losby bruks grunn ligger Losby gods, Losby golfklubb og Losby besøksgård. Med utgangspunkt i besøksgården, er det om vinteren preparert gode skiløyper som fører deg midt inn i Østmarkas natur. Like ved låvebygningen er det en godt preparert akebakke som passer både for store og små.

Kommunen har et meget bredt idrettstilbud med ca. 52 klubber innen blant annet fotball, håndball, svømming, ishockey, dans og ski. I 2020 åpner verdens største innendørs skihall som vil by på alpinbakker og langrennsløyper året rundt.

#### Bebyggelse

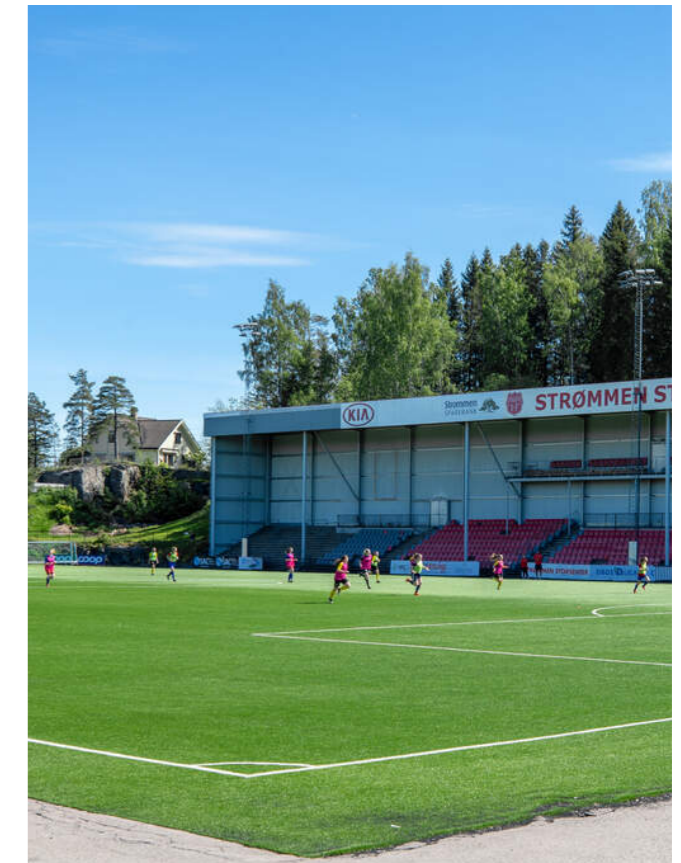
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i (sted/område/nabolag) hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.)

#### SKOLER

Kurland skole (1-7 kl.) 337 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	4 min 2.5 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	4 min 2.3 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	5 min 2.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	8 min 4.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	23 min 1.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 2.7 km

#### BARNEHAGER

Breidablikk barnehage (1-5 år) 97 barn	5 min 0.3 km
Bårlikogen barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.4 km
Hagan barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1.1 km



#### Adkomst

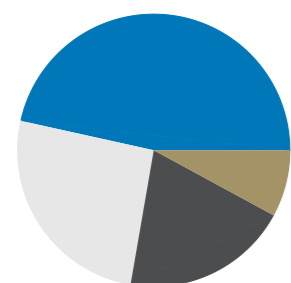
Innkjørsel til området skjer direkte fra Gamleveien.

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.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

#### BOLIGMASSE



26% enebolig  
8% rekkehus  
47% blokk  
20% annet



7 KVM VESTVENDT  
BALKONG MED ÅPENT  
UTSYN UTEN  
GJENBOERE





LÅSBAR GARASJE PÅ  
BAKKEPLAN  
MEDFØLGER.  
BRUKSRETT OGSÅ TIL  
EKSTERN BOD.



Velkommen inn!  
Leiligheten har moderniseringsbehov  
- et fint utgangspunkt for å skape din  
egen drømmeleilighet.





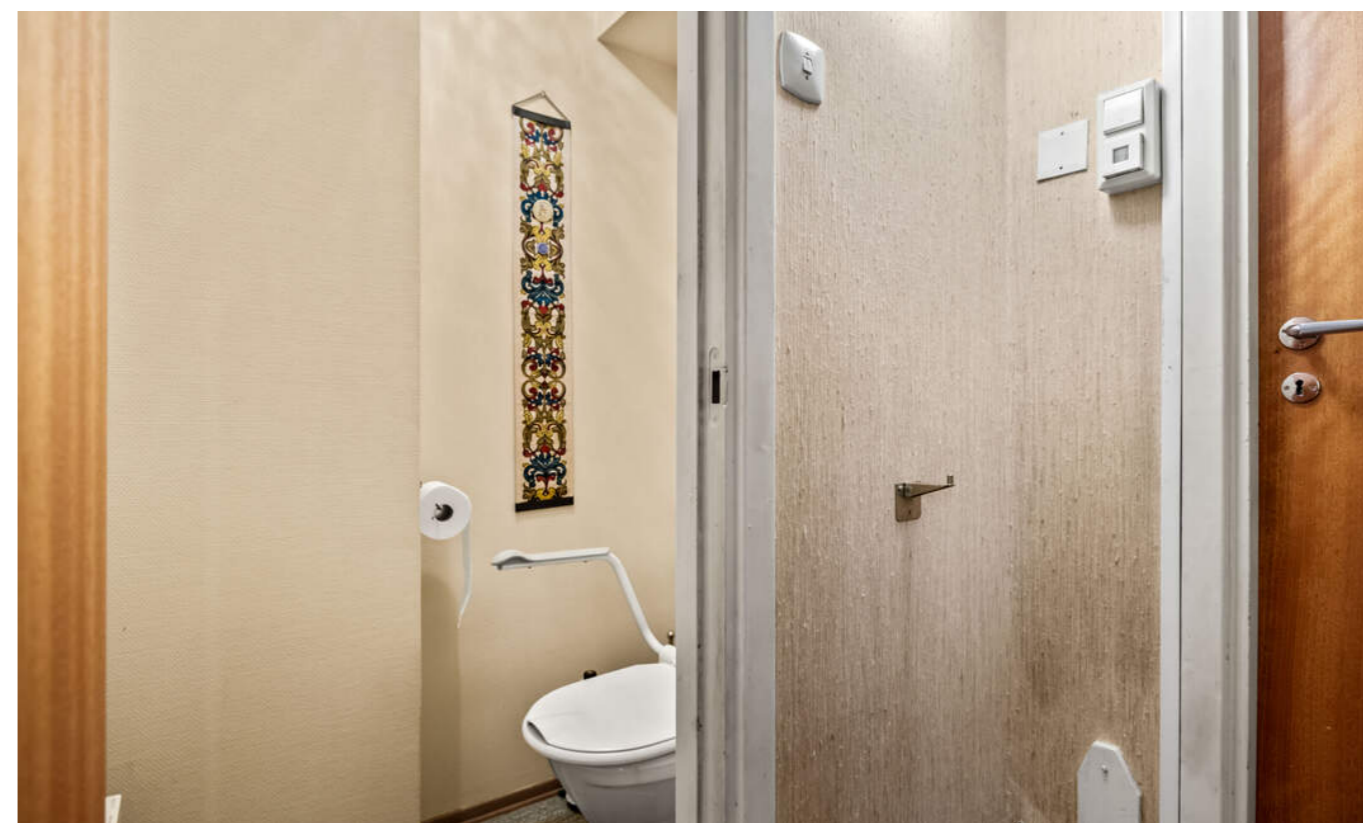
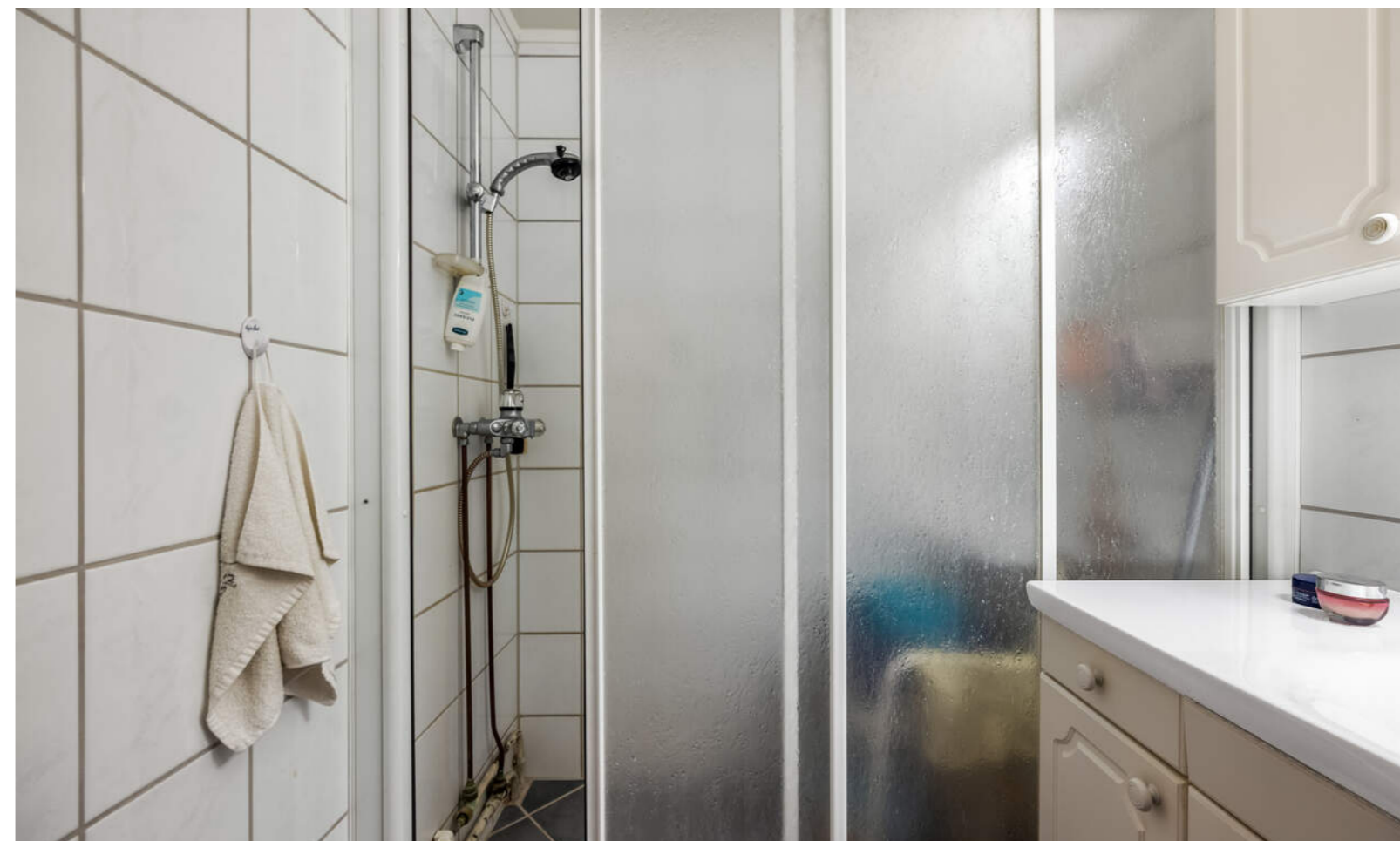


**ROMSLIG KJØKKEN MED  
SPISEPLASS**



# BAD OG SEPARAT WC

Flislagt bad med varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk (TG3 er gitt). Vegg i vegg med badet ligger et separat toalettrom med servant og wc.



TO SOVEROM



# VELKOMMEN TIL GAMLEVEIEN 256

## Parkering

Egen garasje medfølger denne leiligheten. Ellers godt med biloppstillingsplasser på borettslagets fellesareale.

## Tomtestørrelse

28 151 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass med gjesteparkeringsplasser.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt),

TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad: Sluk på bad er "stengt" inne i dusjhjørne, lekkasjevann vil dermed ikke kunne ledes til sluk. Kostnadsestimat overflater 20 000 - 100 000 kr.

Boligen har fått følgende TG2:

- Balkong: Over halvparten av forventet levetid er nådd.

- Vinduer og dører: Over halvparten av forventet levetid er nådd på stuevindu og balkongdør.

- Kjøkken: Eldre kjøkkeninnredning som er slitt og noe fuktskadet.

- Kjøkken - avtrekk: Eldre kjøkkenventilator. Avtrekk fra ventilator går inn i overskap.

- Avløpsrør: Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.

- Vannledninger: Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd.

- Bad - overflater gulv: Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel.

- Bad - Membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter.

- Bad - sanitærutstyr: TG-2 er satt ut i fra alder.

- Bad - ventilasjon: Det er ikke etablert luftespalte i dør.

- Innerdører: Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige innerdører er nådd.

- Overflater innvendige gulv: Det er noe slitte overflater.

- Overflater innvendige vegger: Det er noe slitte overflater. Det

er en lite skade i nedre del av et hjørne på et soverom etter en tidligere fuktinntrengning.

- Garasje: Det er enkelte riss/sprekker i vegger.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt trebindingsverk.

Teglstein, panel og plater på fasader. Taket er flatt.

Finert entrédør med trekarm. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.

Veranda med flislagt betongdekke. Størrelse ca. 7 m<sup>2</sup>.

Innvendig:

Gulv: Parkett, beleg, teppe, og fliser på bad.

Vegger: Malt strie, tekstilstrie, tapet, og fliser på bad.

Himling: Malte flater.

Etasjeskille er betongdekke.

Leiligheten har finerte innerdører.

Tekniske installasjoner:

Avløpsrør i støpejern. Vannledninger i kobber.

Automatsikringer med hovedsikring på 32 Amp. 7 kurser med overspenningsvern.

Varmtvannsbereider på ca. 100 liter plassert i kjøkkenbenk.

Bereideren var ny i 2018.

Mekanisk ventilasjon (rens av anlegg i 2026).

Garasje:

Betongdekke, betonghimling og vegger i betong.

Leddport med motor.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### Bygningssakkyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Mandag, 16. mars 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Skade på yttertak, utbedret av forsikringssselskap til brl.

# PRAKTISK INFORMASJON



## Innhold

Høy 1.etasje: Entre, bad, wc, to soverom, stue med utgang til balkong (7 kvm), og kjøkken.

Bod i kjeller.  
Egen garasje.

## Areal

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-e: 19 kvm  
Total BRA: 19 kvm

1. etasje  
BRA-i: 74 kvm  
Total BRA: 74 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 7 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.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Beboerne har tilgang til felles vaskeri i kjelleren. Vaskekort kan kjøpes/fylles hos styret.

## Standard

Leiligheten rom for rom:  
Boligen holder en enkel standard og er i behov av noe

overflateoppussing.

## Entré:

Entré med parkettgulv og strietapet på veggene. Utstyrt med plassbygd garderobeskap og rom for kommode og speil. Ytterdøren har sikkerhetslås og kikkhull. Felles callinganlegg montert ved siden av.

## Stue:

Romslig stue med godt lysinnslipp og utgang til balkong. Hyggelig utsyn mot fellesområde med natur, uten gjenboere. Rommet har parkettgulv og strie på vegger. Det er god plass til møblering av sofa, tv og oppbevaringsmøblement.

## Balkong:

Balkongen vender mot vest og felles naturområde, med gode solforhold fra dag til kveld. Ca. 7 kvm, delvis overbygd med flislagt gulv og markise montert.

## Kjøkken:

Separat kjøkken med plass til spisebord. Innredning på to sider med laminatfronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, koketopp, opplegg for oppvaskmaskin, og nedfelt oppvaskkum. Det er ventilator (omluftsfilter) og fliser mellom overskap og benkeplate. Strietapet på vegger og parkett på gulv. Eldre kjøkkeninnredning som er slitt og noe fuktskadet.

## Bad:

Flislagt bad med varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk. Badet er innredet med underskap og overskap, nedfelt servant og dusjnisje. TG3 er gitt.

## Toalettrom:

Vegg i vegg med badet ligger et separat toalettrom med servant og wc. Rommet har mekanisk avtrekk.

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner.  
Varmekabler på bad.  
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

## Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

## Modernisering og påkostninger

2026 - Rens av ventilasjonsanlegg.  
2020 - Alle vinduer ble skiftet unntatt ett i stue (1988 med glass fra 2014).  
2018 - Ny varmtvannsbereder på ca. 100 liter plassert i kjøkkenbenk.  
Byttet sikringskap (ukjent år).

# PLANTEGNING

Gamleveien 256  
1.etasje



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Bori Bbl

### Om borettslaget

Borettslaget består av 120 boliger fordelt på 4 bygninger. Borettslaget er tilknyttet BORI.

### Felleskostnader pr. mnd

6.000,-

### Felleskostnader inkluderer

Drift av garasjelegg, avdrag og renter på andel fellesgjeld, felles byggforsikring, drift og vedlikehold m.m.

Fordeling av mnd. felleskostnader:

Eier garasje kr. 156,-

Felleskostnader kr. 4 382,-

Stipulerte avdrag kr. 271,-

Stipulerte rentekostnader kr. 1 191,-

### Andel fellesgjeld

289.431,- per tirsdag, 31. mars 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser:

Bank: Boligbanken ASA

Type lån: Annuitetslån

Antall terminer pr år: 12

Rentesats: 4,95%

Andel av saldo: 289 431,- (pr. 31.03.2026)

Total gjeld: 35 960 808,- (pr. 31.03.2026)

Løpetid: 01.01.2004 - 31.12.2060

### Andel fellesformue

17.606,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Det informeres om at det kun foreligger regnskap fra 2024.

Årsregnskapet viser et positivt driftsresultat på kr. 2 452 701,-

og et positivt årsresultat på kr. 394 550,-.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i BORI, forkjøpsretten avklares etter meglersalget.

### Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

### Dyrehold

Styret skal ha skriftlig beskjed hvis beboere har hund eller katt. Hunder skal være i bånd på borettslagets eiendom. Eventuelle ekskrementer skal legges i pose og kastes.

### Forsikring

Forsikringsselskap Tryg forsikring

Polisenummer3804206

### Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

### Formuesverdi primær

1.048.382,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.193.526,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### 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.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Brukstillatelse utstedt 19/6-69. Ferdigattest på rehabilitering av fasader utstedt 06.02.02.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/81/127:

15.09.1986 - Dokumentnr: 8953 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

18.01.1978 - Dokumentnr: 346 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:81 Bnr:2

SKYLDELINGS-FORRETNING

04.05.1981 - Dokumentnr: 2804 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0230 Gnr:81 Bnr:135

SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 342247 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:81 Bnr:127

01.01.2024 - Dokumentnr: 153649 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:81 Bnr:127

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplanen. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### 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 kjøperen 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

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

## Kjerneinformasjon

### PRISANTYDNING

3 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

-----  
1 090,00 (Omkostninger totalt)

-----  
3 391 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

### 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 meglers 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.

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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 eiendomsmeidler 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.

## Kjerneinformasjon

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

Karin Geoline Aasnes

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 40 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 640,00, Kredittkostnad kr 4 250,00, Markedspakke kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00,



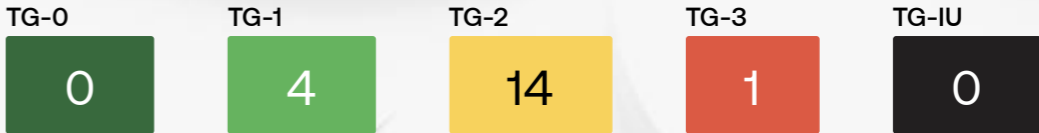
# VEDLEGG

## Gamleveien 256 1472 FJELLHAMAR

Tilstandsrapport  
Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1969  
BRA: 93 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 74 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 5.5.2026 (Gyldig til 5.5.2027)

### Samlet vurdering



GNR: 81 BNR: 127 ANR: 112

Roy Bekkesletten  
Tømrermester  
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no  
41624600

Gamleveien 256  
1472 Fjellhamar

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41993>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Utvidet el-kontroll

Det anbefales en utvidet el-kontroll, da det ikke foreligger noen samsvarserklæring.

#### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflater	Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. TG-2. Sluk på bad er "stengt" inne i dusjhjørne, lekkasjevann vil dermed ikke kunne ledes til sluk. TG-3

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Vinduer og dører	Over halvparten av forventet levetid er nådd på stuevindu og balkongdør.
Kjøkken - Overflater og innredning	Eldre kjøkkeninnredning som er slitt og noe fuktskadet.
Kjøkken - Avtrekk	Eldre kjøkkenventilator. Avtrekk fra ventilator går inn i overskap.
Avløpsrør	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
Vannledninger	Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rørføring gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG-2 er satt ut i fra alder.
Våtrom - Ventilasjon	Det er ikke etablert luftespalte i dør.
Våtrom - Fukt	TG-2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, med usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.
Innerdører	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige innerdører er nådd.
Overflater på innvendige gulv	Det er noe slitte overflater.
Overflater på innvendige vegger	Det er noe slitte overflater. Det er en lite skade i nedre del av et hjørne på et soverom etter en tidligere fuktinntrengning.
Garasje	Det er enkelte riss/sprekker i vegger.

### Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasader.  
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra opprinnelig byggeår er ikke fremlagt.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **15.4.2026** Rapportdato: **5.5.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Karin Geoline Aasnes** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten** Telefon: **41624600**  
 Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS** Epost: **roy@bekkesletten.no**  
 Tittel: **Tørrmester** Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**  
 Profesjonsansvarsforsikring: **Fremtind**



#### Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Gameveien 256, 1472 Fjellhamar**  
 Kommunenr: **3222** Gårdsnr: **81** Bruksnr: **127** Festenr:  
 Seksjonsnr: **1969** Andelsnr: **112** Leilighetsnr:  
 Byggeår: **1969**  
 Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:  
 Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt trebindingsverk. Teglstein, panel og plater på fasader. Taket er flatt. Etasjeskille er betongdekke.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	74	74 Romfordeling: Entré, toalett, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,10 m - ca 2,39 m.	0	0	7
U. etasje	19	0	19 Romfordeling: Bod og garasje.	0	0
<b>Totalt m²</b>	<b>93</b>	<b>74</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

### Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plattung

Type	Balkong
Veranda med flislagt betongdekke. Størrelse ca 7 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattung</b>	<b>TG-2</b>
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG er satt ut i fra alder.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Finert entrédør med trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarm. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent alder på entrédør. Ett vinduer (stue) er fra 1988 (glass 2014). Øvrige vinduer er fra og 2020. Balkongdør er fra 1988.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Over halvparten av forventet levetid er nådd på stuevindu og balkongdør. TG-2 settes på grunn av alder og slitasje.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utskiftinger av stuevindu og balkongdør på sikt.

### 6.3 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Kjøkkeninnredning med laminatfronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, koketopp, opplegg for oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og fliser mellom overskap og benkeplate.  Eldre kjøkkeninnredning som er slitt og noe fuktskadet.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Kjøkkeninnredning bør vurderes utskiftet.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
Eldre kjøkkenventilator. Avtrekk fra ventilator går inn i overskap. Dette kan medføre til at overskapet blir fuktskadet. Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Kjøkkenventilator anbefales utskiftet. Det anbefales å føre avtrekk fra stekesonen ut av overskap.	

### 6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasader. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra opprinnelig byggeår er ikke fremlagt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

### 6.5 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Toalettrom med wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>

### 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader. TG-2 settes på grunn av alder.	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
Opprinnelig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabiliteret.

### 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og vannskader. TG-2 settes på grunn av alder.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.	

### 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring på 32 Amp. 7 kurser. Overspenningsvern.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Tilkobling til varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig for kontroll. 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Et-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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales kontroll av tilkobling til varmtvannsbereder.	

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ca 2018	
Størrelse	
Ca 100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Varmtvannsbereder ble kun delvis inspisert, da den er bygd inn i kjøkkenskap. TG er satt ut fra alder. Det bør undersøkes om det er understøttelse av skapbunn under varmtvannsbereder.	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt rens av ventilasjonsanlegget i 2026.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er i fra ca 2003.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. TG-2 Sluk på bad er "stengt" inne i dusjhjørne, lekkasjevann vil dermed ikke kunne ledes til sluk. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. TG-3	

Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet. Det anbefales å installere et dusjhjørne med innfellbare dører eller dusjkabinett, for å frigjøre sluket.	
Kostnadsestimat overflater	20 000 - 100 000

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Oppgradering av våtrommet bør påregnes.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med baderomsinnredning, servant og dusjnisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt ut i fra alder.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ikke etablert luftespalte i dør, noe som hindrer nødvendig luftgjennomstrømning til avtrekk og medfører vesentlig redusert ventilasjon i rommet.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etableres tilluft.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige. Det ble gjennomført tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag. TG-2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, med usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.	

Anbefalte tiltak fukt
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

### 6.12 Innerdører

Beskrivelse	
Finerte innerdører.	

Oppsummering	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige innerdører er nådd. TG-2 er satt ut i fra alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utskifting av innerdører bør påregnes.

### 6.13 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Parkett, belegg og teppe.	

Oppsummering	TG-2
Det er noe slitte overflater.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En god del gulvoverflater anbefales utbedret.

## 6.14 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malt strie, tekstilstrie og tapet.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-2</b>
Det er noe slitte overflater. Det er en lite skade i nedre del av et hjørne på et soverom etter en tidligere fuktinntrengning. Det ble søkt etter fukt, uten noen unormale utslag.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandlinger bør påregnes.	

## 6.15 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Malte flater.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-1</b>

## 6.16 El. varme

Beskrivelse	
Det er varmekabler på bad. Panelovner. Funksjon og tilstand er ikke vurdert.	

## 6.17 Garasje

Beskrivelse	
Betongdekke. Betongvegger. Betonghimling. Leddport med motor.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-2</b>
Det er enkelte riss/sprekker i vegger.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

## 6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

## Egenerklæring for boligsalg

Meglernes oppdragsnummer (Må fylles ut)

1510260116

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Gamleveien 256

Postadresse (må fylles ut)

1472 Fjellhamar

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Karin Geoline Aasnes

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

95237224

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- Ja  
 Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 1/9

Gjensidige 

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Badet oppgradert ca. 2003

2.2 Årstall

2003

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært  Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

Lagt ned nye rør i dekket, nye V-kabler og

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Husker ikke

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja  Nei

+ lister

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Skade på yttertak, utbedret av forsikringsselskap til brl.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

Byttet vinduer, nytt yttertak

4.2 Årstall

2021 (vindu)

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært  Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

Vinduer + yttertak

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

engasert av brl.

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja  Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2/9

Gjensidige 

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følger av en skade.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært    Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja    Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært    Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja    Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært    Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut) — HAR IKKE

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

#### Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggekre.

Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggekre.

Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

**Planer og godkjenninger****21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)**

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

**22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)**

- Ja  
 Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært  Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja  Nei

**23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)**

- Ja  
 Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillt brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja  
 Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

**24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

**25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)**

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

**Andre opplysninger****26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)**

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, 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.

**27 Er det utført radonmåling?**

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

**28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)**

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

**Boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell retts sak

**Dekning og vilkår**

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

**Priser**

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

**Kjøp og angreter**

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

**Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)**

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring  
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Lørenskog

Dato: 6/5.2026

Sign: Karun Aasnes

Side 9/9

Gjensidige 

## Vedtekter for Øvre Bårlibakken Borettslag

org nr 953 587 963

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.oktober 1967 og sist endret på ordinær generalforsamling den 12.juni 2023.

**1. Innledende bestemmelser****1-1 Formål**

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

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

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

**2. Andeler og andelseiere****2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

**2-2 Sameie i andel**

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

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

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

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

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

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

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

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

**3. Forkjøpsrett****3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

**4. Borettslag og bruksoverlating****4-1 Borettslaget**

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

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

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

(4) Bruksrett til parkering og garasje plass kan kun leies eller lånes ut (bruksoverlating) til andelseiere i borettslaget. Alle som disponerer garasje og har et registrert kjøretøy, skal parkere i garasjen. Det er ikke tillatt å bruke garasjen som bod, lagerrom eller annet i en slik utstrekning at det ikke er plass til det registrerte kjøretøyet.

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

(5) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

**5. Vedlikehold****5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-

og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseier har ansvar for å fjerne snø fra balkongen. Balkongen er rømningsvei ved brann og det må derfor være tilstrekkelig ryddet for snø. Det må også måkes slik at det ved snøsmelting ikke dannes større istapper som kan falle ned og forårsake skade. Snø som måkes bort må ikke treffe noen, hindre passasje eller havne på naboens balkong.

(5) Andelseier har ansvar for vedlikehold av ventiler og avtrekkskanaler som er plassert i boligen. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utluftning av boligen. Det er ikke tillatt å blende luftespalter eller avtrekkskanalene og det er ikke tillatt å sette inn elektroniske vifter på bad/WC eller kjøkken. Eksisterende vifter og tildekkede ventiler må erstattes med vanlige ventiler for eiers egen regning.

(6) Alle bygningsmessige endringer som medfører endret fasade er ikke tillatt uten vedtak fra generalforsamlingen. Oppsetting av antenner, parabolantenne, varmepumpe, solskjerming eller annen montasje på fasade, tak eller balkong og forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende er ikke tillatt. Ved brudd på bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige for eiers egen regning.

(7) Borettslaget har tilrettelagt for lading av elbil. Andelseier plikter å benytte den leverandør borettslaget har valgt. Borettslaget har kapasitet til at alle, med en ladeplass til hver andel, kan lade. Styret avgjør hvor lader skal settes opp. De som disponerer garasje skal ha sin ladeplass i garasjen. Andelseiere som ikke disponerer garasje kan tildeles ladeplass på uteparkering

Dersom andelseier har flere elbiler, kan man få tildelt ekstra ladeplass, så lenge det er kapasitet. Ved kapasitetsproblemer kan styret omdisponere og trekke tilbake ekstra ladeplass. Alle behov for ladeplass på uteparkeringen må meldes skriftlig til styret.

(8) El-biler, ladning og brannfare. Vanlig husholdningskontakt (Schuko) kan ikke benyttes som ladepunkt. Det er heller ikke tillatt å lade El-bil eller andre ladbare kjøretøy via skjøteledning. Det er ikke tillatt å lade El-bil eller andre ladbare kjøretøy med annet utstyr enn det styret i borettslaget har tilrettelagt for, og/eller godkjent.

(9) Andelseier har ansvar for å holde screens/solskjerming ved like og i forsvarlig stand. Være spesielt oppmerksom på sterk vind og kaldt vær. Screens må enten være trukket helt opp eller senket helt ned for å hindre termiske spenninger. Andelseier plikter å bruke den leverandøren borettslaget har valgt ved utskifting eller reparasjon av screens/solskjerming som følge av feil bruk

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

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

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

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

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

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

#### **6-1 Mislighold**

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

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

#### **6-3 Fravikelse**

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

### **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

#### **7-1 Felleskostnader**

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

I tillegg til felleskostnader for leilighet betales det felleskostnader for garasje som følger andelen. Det betales leie for de 18 utleiegarasjene og parkering med uttak for motorvarmer. Borettslaget kan endre leiepris med en måneds skriftlig varsel.

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

#### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

#### **8-1 Styret**

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

**8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

**9. Generalforsamlingen****9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

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

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

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

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

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

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

**9-5 Møteledelse og protokoll**

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

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern****10-1 Inhabilitet**

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

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

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene****11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**

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

**Husordensregler for Øvre Bårlibakken Borettslag**

Dette borettslaget er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at dets miljø er best mulig. Hver enkelt borettslaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

.....  
**§ 1.** Leilighetene må ikke brukes slik at bruken er til sjenanse for andre. Boring og banking må kun forekomme i ukens hverdager. Mandag til fredag skal det vær stille etter kl. 21.00. Lørdag skal det være stille etter kl. 19.00. Boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager.

De enkelte borettslaverne er erstatningspliktige for eventuelle skader de forsettlig eller uaktsomt påfører borettslagets eiendom. Dette ansvaret omfatter også skader forårsaket av borettslaverne husstand, familie eller andre personer han/hun har gitt adgang til leiligheten. Eventuelle skader som måtte oppstå skal straks meldes styret. Hvorvidt det fra borettslagets side skal kreves erstatning, avgjøres av styret i hvert enkelt tilfelle.

**§ 2.** Borettslaverne er ansvarlige for at bygninger, fellesrom, utearealer og kjellere holdes ryddige. Det må ikke brukes levende lys eller ikke godkjente lamper i disse rom. Det skal ikke settes personlige eiendeler som sko, etc. i trappeoppgangene.

**§ 3.** Biler, motorsykler og sykler settes på de av borettslaget dertil anviste plasser. Kjøring av motorkjøretøy er ikke tillatt på stikkveiene, gangstiene eller på lekeplassene. Kjøring på adkomstveier foran blokkene skal begrenses til det absolutt nødvendige. P.g.a barna henstilles det til de kjørende/syklende om å holde forsvarlig avstand fra inngangene til blokkene. Parkering foran blokkene er ikke tillatt, dette gjelder også gjester. Høyeste tillatte hastighet for kjøring på borettslagets eiendom er **20 km/t**. Parkering skal kun foregå på oppmerkede plasser.

Hensetting av uregistrerte kjøretøy eller midlertidig parkering av campingvogn, båt eller tilhenger på borettslagets område er ikke tillatt.

Alle som har garasje og disponerer bil skal parkere bilen i garasjen.

Det er ikke tillatt å bruke garasjen som bod, lagerrom eller annet i en slik utstrekning at det ikke er plass til bilen. Det ber ikke tillatt å oppbevare ildsfarlig væske eller lignende i et større volum enn 5 liter.

**§ 4.** Unødvendig opphold i oppganger og fellesrom i kjellerne er ikke tillatt.

Utgangs- og kjellerdører samt vinduer skal **alltid være låst**.

Barn alene har ikke adgang til vaskeriene. Vaskeriene kan benyttes mellom kl. 07.00 og kl. 22.00 mandag til og med lørdag, og mellom kl. 13.00 og kl.22.00 på søndag. Tørkebåsene skal ikke brukes på søn- og helligdager. Vaskereglementet som er oppslått i vaskeriene skal følges.

§ 5. Barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende sette i kjellerrommene/sportsbodene. Lagring av andre eiendeler i fellesrom/kjellere er ikke tillatt.

§ 6. Sjøppelhandtering skal skje etter følgende standard:

Type søppel	Kastes i /leveres til:
Vanlig husholdningsavfall	Sjøppelcontainer utendørs
Papir og papp	Egen container ute til dette formål
Klær	Gjenbruksmottak
Maling, lakk, oljer, batterier	Miljøstasjon (Roaf eller Ragnsells)
Bildekk og felger	Dekkforhandlere
Hvite- og brunevarer	Kan leveres tilbake til forhandler
Organisk avfall, jord og planterester	Mindre mengder i restavfallscontainer
Øvrig avfall	Sjøppelcontainere settes ut ved dugnader
Glass- og metallemballasje	Kastes i egne beholdere som finnes flere steder i Lørenskog og i Skedsmo

NB Det står tydelig på restavfallscontainerne hva som kan kastes i dem. (På hjemmesiden til Roaf, [www.roaf.no](http://www.roaf.no), kan man lese alt om bestemmelser for levering av avfall.)

§ 7. Klær og sengetøy må ikke ristes fra balkonger eller vinduer. Risting av tøy i trappeoppgangene er ikke tillatt. Blomsterkasser må monteres på innsiden av balkongene. Det er ikke tillatt å montere parabolantener eller varmpumper. Tørring av klær på balkong gjøres under balkongens rekkverk. Mating av dyr/fugler er ikke tillatt. **Det er ikke lov å bruke gass eller kullgrill.** Elektrisk grill er tillatt.

§ 8. Styret skal ha skriftlig beskjed hvis leieboere har hund eller katt. Hunder skal være i bånd på borettslagets eiendom. Eventuelle ekskrementer skal legges i pose og kastes.

§ 9. De som utfører vaktmestertjenester skal respekteres og møte forståelse under utøvelsen av sitt arbeid.

§ 10. Meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret eller den person styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Dette gjelder også eventuelle regler for bruk av vaskerom, tørkeplasser, parkeringsplasser, antenneanlegg og lignende.

Revidert av styret i borettslaget den 04. februar 2019.

19.6.1969

RL/RK

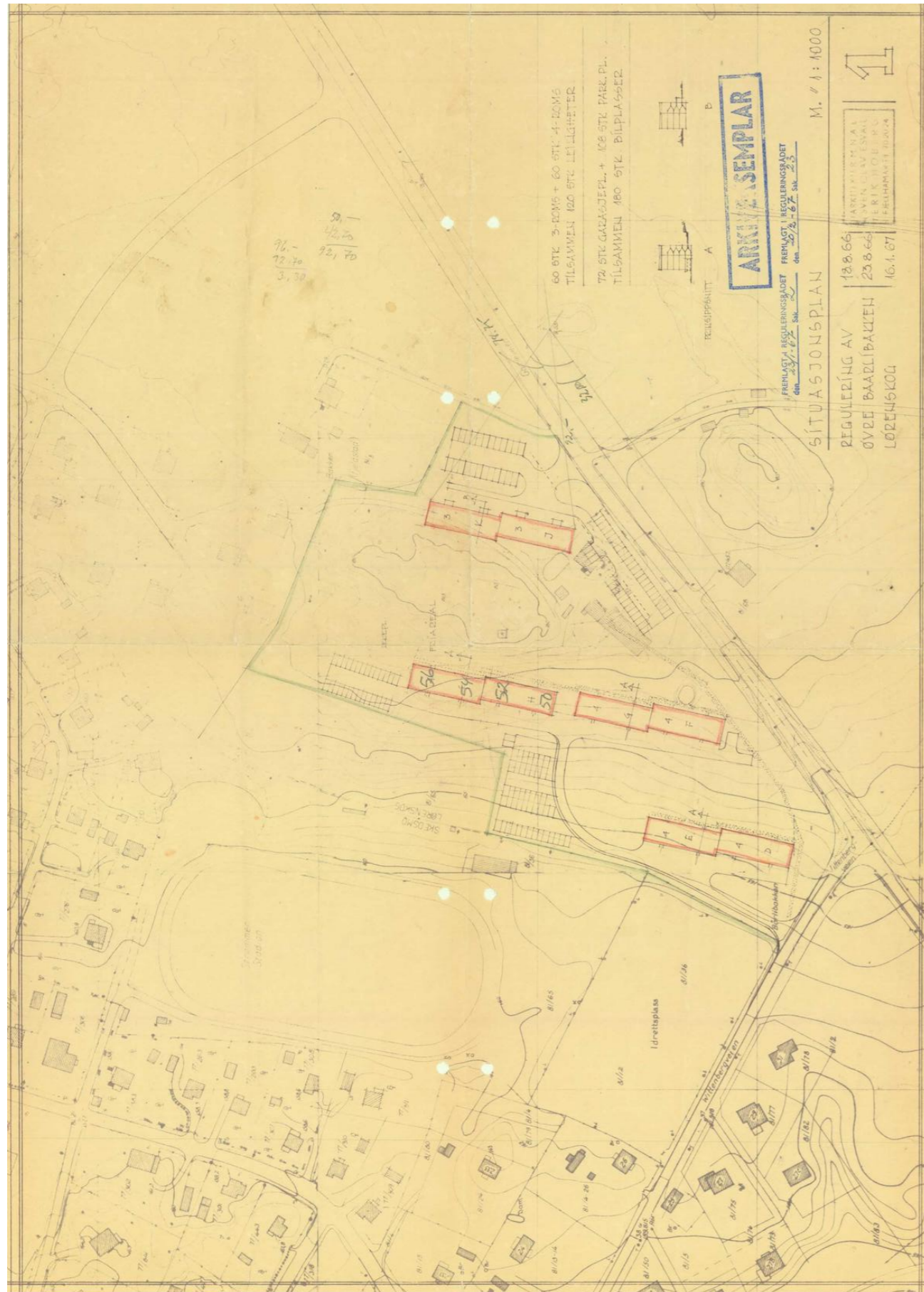
Lørenskog boligbyggelag  
H e r.

AD: ØVRE BAARLIBAKKEN, GNR. 81 BNR. 2  
BEVITNELSE.

Det bevitnes herved at innflytning i samtlige leiligheter tilhørende borettslaget Baarlibakken II er foretatt. Det gjenstår kun rent bagatellmessige arbeider.

F. Chr. Mohn

Rolf Larsen





# 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 boligjakt 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 nrområdet

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 henvendelse. 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

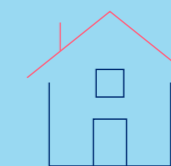
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monterte.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# 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 Eiendomsmegling 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:

Gamleveien 256, 1472 FJELLHAMAR. Gnr. 81, bnr. 127, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1510260116  
Megler: Petter André Aure, mobil: 45007097, e-post: paa@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 videreført 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: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_ Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_ Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_ 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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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.

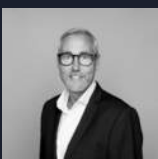
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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](https://proaktiv.no)



**Petter André Aure**  
Eiendomsmegler MNEF  
450 07 097  
[paa@proaktiv.no](mailto:paa@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lillestrøm**

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, [lillestrom@proaktiv.no](mailto:lillestrom@proaktiv.no)