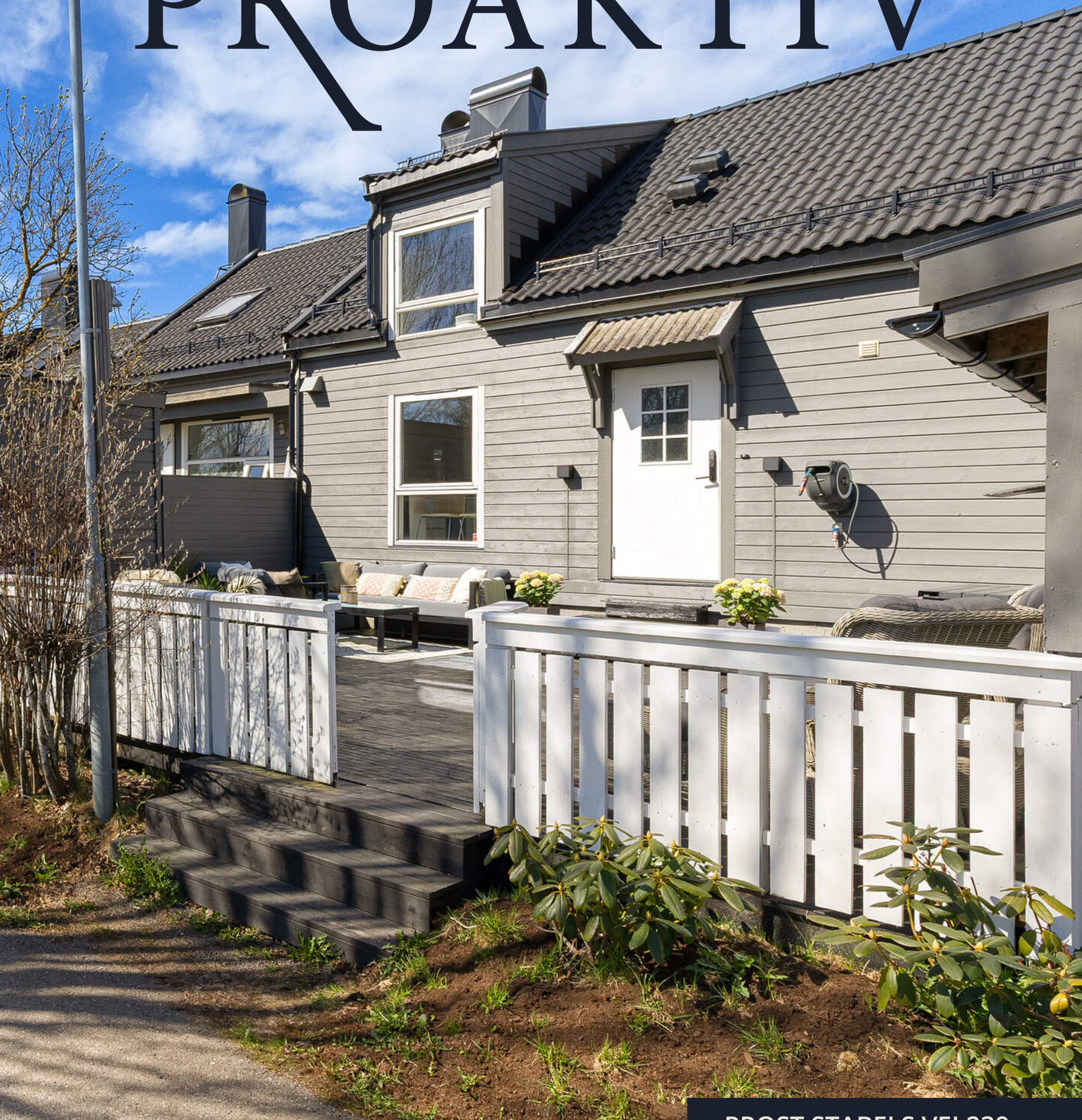


# PROAKTIV



PROST STABELS VEI 239



## 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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 21, bnr. 41, i Lillestrøm kommune

**Prisantydning:** 4.140.000,-

**Omkostninger:** 18.399,-

**Andel fellesgjeld:** 331.725,-

**Totalpris:** 4.490.124,-

**Boligtype:** Rekkehus

**Byggeår:** 1989

**Soverom:** 1

**BRA:** 118 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 90 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Det medfølger garasje og en utvendig parkeringsplass. Borettslaget har også flere gjesteparkeringsplasser forbeholdt besøkende hvor hver andel har 2 disponible gjesteparkeringer via app.

**Tomt:** 38713.8 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 6.579,-

**Energimerke:** Energiklasse: D.

# INNHold

2	4	8	14
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Fasade/ute	Entré
16	22	24	25
Stue/kjøkken	Bad	Soverom	Bod
28	30	34	40
Plantegninger	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
90			
Budskjema			



# DITT NYE NÆROMRÅDE

*Kommune: Lillestrøm / Område: Holt Vestvollen*

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

Velkommen til Holt Vestvollen og Prost Stabls vei 239. Et familieparadis med kort vei til hverdagens nødvendigheter, samtidig som man bor i trygge omgivelser. Her er det kort vei til skole og barnehage samt gode fritidsaktiviteter for barn og unge.

Ikke langt fra Holt Vestvollen venter noen av kommunens mest innbydende turområder, med Tærudalen og Romeriksmarka. Om vinteren tilbys et fantastisk løypenett med inngang til hele Romeriksmarka og ved Tærudhallen finnes et eget skianlegg som legger til rette for både trening og familievennlig skiglede. Her er det noe for alle, enten om man ønsker rolige rusleturer eller spreke løpeturer. Tærudalen er for mange innfallsport til Romeriksåsene fra syd. Herfra går det en lyssatt rundløype på 4,3 km med forbindelse videre innover i Romeriksåsene via Ringdalshytta.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Holt industri Linje 340, 345	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Leirsund stasjon Linje R13	10 min 🚗 6.7 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚗 21.5 km
✈️ Oslo Gardermoen	24 min 🚗

## DAGLIGVARE

Kiwi Holt Vestvollen PostNord	4 min 🚶 0.4 km
Rema 1000 Holt Vestvollen Post i butikk	5 min 🚶 0.4 km

## VARER/TJENESTER

📦 Skedsmo senter	7 min 🚗
🏪 Apotek 1 Holt Vestvollen	4 min 🚶

## SPORT

🏀 Tandberg - balløkke Ballspill	0 km
🏀 Holt friområde Ballspill	1 min 🚶 0 km
🏊 Fresh Fitness Skedsmokorset	6 min 🚗
🏊 SATS Skedsmokorset	7 min 🚗

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Vestvollen Barnehage - Lillestrøm Ko...	10 min 🚶
🚗 Extra Brånåsen	11 min 🚶



For alpinentusiaster er det flere muligheter i nærområdet, med skianlegg i Nylendlia, Marikollen i Rælingen og Varingskollen i Nittedal. Ønsker du heller å teste skøyteferdighetene, ligger Skedsmo Ishall kun 10 minutter unna. Her tilbys muligheter for både ishockey og kunstløp gjennom hele vintersesongen. Dette er et meget barnevennlig område og det er også nærhet til fotballbane, ballbinge, grus- og gressbaner på Skedsmo stadion og flere lekeplasser.

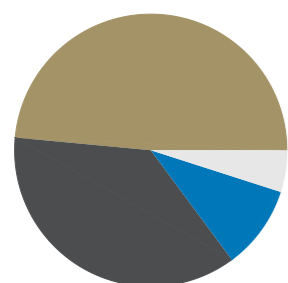
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

Skulle været sette en stopper for utendørsaktiviteter, er det kort vei til både Avancia Sport Center, SATS og Fresh Fitness på Skedsmokorset - alle velutstyrte treningsentre for alle behov. For golfinteresserte ligger Hauger Golfklubb kun 6 minutter unna med en 18-hulls bane og en egen driving range, perfekt for både nybegynnere og erfarne spillere.

Skedsmokorset er et kollektivt knutepunkt med meget gode forbindelser til blant annet Oslo (Direkte til Oslo S med buss 332), Lillestrøm og Oslo lufthavn, Gardermoen. Kun noen minutters gange fra boligen finner du nærmeste bussholdeplass. Fra Lillestrøm stasjon er det hyppige togavganger til Oslo s med en reisetid på kun 10 minutter. Lett adkomst ut til E6-aksen hvor du kommer deg til Lillestrøm på ca. 8 minutter, Strømmen på 10 minutter, Oslo på 20 minutter og 20 minutter til Gardermoen i den andre retningen.

Skedsmo Senter ligger ca. 8 minutter unna og har de siste årene blitt betydelig oppgradert med 23 nye butikker og større arealer på eksisterende butikker. Her finner du alt fra postkontor, apotek, frisør, møbelbutikk, kjøreskole, helsekost, vinmonopol, flere restauranter og klesbutikker. Til den daglige handelen har du både Kiwi og Rema 1000 like ved.

## BOLIGMASSE



- 5% enebolig
- 49% rekkehus
- 10% blokk
- 37% annet



Området er veletablert og trygt og passer like bra for barnefamilier som for godt voksne. For de med barn er det kort vei til flere skoler og barnehager. Kort gangvei til Holthagen barnehage og Toppen barnehage som begge ligger på feltet. Kort vei også til både barne- og ungdomsskole. Av videregående skoler ligger Strømmen, Lillestrøm, Skedsmo og Rælingen i området.

### Bebyggelse

Hyggelig og barnevennlig nabolag bestående primært av småhusbebyggelse.

## SKOLER

Sten-Tærud skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	15 min 1.4 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	23 min 1.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min 5.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	11 min 5.7 km

## BARNEHAGER

Holthagen barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km
Toppen barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 0.5 km
Sten-Tærud barnehage (0-5 år) 104 barn	13 min 1 km





## STOR OG FLOTT UTEPLASS I FRONT

Rekkehuset har en flott velkomstterrasse i front, på hele 49 kvm. Terrassen har skjermende vegg mot nabo og praktisk utebod på andre siden. Rekkehuset ligger også på enden, noe som gir ekstra gode sol- og lysforhold. Uteplassen har flere soner med plass til lounge, grill og spisebord. Utebelysning og stikk på husveggen. På andre siden av gangveien, ligger et grønt og flott friområde for beboerne i området.





Ytterligere en uteplass på andre siden av huset. En nordvestvendt balkong på ca. 7 kvm med adkomst fra stue/kjøkken.



# VELKOMMEN INN

Hyggelig adkomst via terrassen og inn ytterdøren hjemme. Inngangsdøren er fra 2015 og det er satt på smart kodelås, noe som sørger for en tryggere og enklere hverdag. Entreen har lyse overflater, enstavs laminatgulv og integrert skyvedørsgarderobe med speilfronter.





## STUE OG KJØKKEN

Lunt allrom med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. Veggoverflatene er malt i en sval blåtone, og det er enstavs laminat på gulvet. De store vinduene sikrer mye dagslys, og det er utgang til balkongen som vender mot nordvest. Peisovn fra 2021.







## KJØKKEN I EGEN SONE

Kjøkkenet i egen sone med stort vindu som vender ut mot velkomstterrassen. Her er det også praktisk sitteplass ved benken. Kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite, glatte fronter og matchende benkeplate i laminat. Det er nedfelt oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer som ovn, platetopp og kombiskap. Ny komfyrvakt fra 2026.



## BAD FRA 2019

Badet har store gulvfliser med varme, veggfliser og downlightsbelysning. Utstyrt med vegghengt wc, regnfallsdusj med innfellbare dører og servant nedfelt i skuffeseksjon med speilskap over.



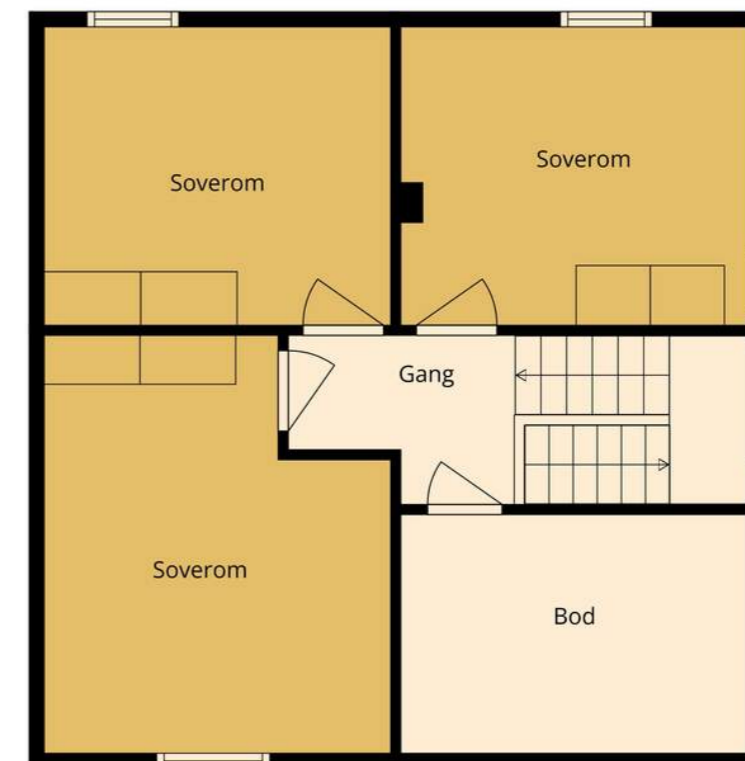




# PLANTEGNINGER



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Parkering i garasje i felles garasjerekke.

Borettslaget har også flere gjesteparkeringsplasser forbeholdt besøkende.

## Tomt

38 713 m<sup>2</sup>

Hyggelige, bilfrie fellesområder i borettslaget med asfalterte internveier, parkeringsarealer, grøntområder og pen beplantning. Det er opparbeidet flere lekearealer for de minste beboerne samt sittegrupper og benker. Felles garasjerekker hvor denne andelen disponerer fast plass.

Rekkehuset har en flott velkomstterrasse i front, på hele 49 kvm. Terrassen har skjermende vegg mot nabo og praktisk utebod på andre siden. Rekkehuset ligger også på enden, noe som gir ekstra gode sol- og lysforhold. Uteplassen har flere soner med plass til lounge, grill og spisebord. Utebelysning og stikk på husveggen. På andre siden av gangveien, ligger et grønt og flott friområde for beboerne i området. Ytterligere en uteplass på andre siden av huset. En nordvestvendt balkong på ca. 7 kvm med adkomst fra stue/kjøkken.

## 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 :

TGO: 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 TG2:

- Vinduer og dører: Karmene i dører og vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Uteplasser: Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert noen skjevheter samt stedvis knirk. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av: Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8cm på over 2 meter. Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

- Pipe og ildsted: Det er vanskelig tilkomst til sotluke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendige dører: To soveromsdører tar i karm.

- Andre innvendige forhold: Vaskemaskin er plassert i et rom uten sluk. Dette er et avvik fra gjeldende forskriftskrav for våtrom og vaskerom, hvor sluk skal være til stede for å håndtere lekkasjevann.

- Bad i 1. etasje: Dusjsone er nedsenket. Utenfor dusjsone er

det ett motfall på ca 0,5 cm til terskel som har en opphøyning på 1cm.

- Vannledninger og avløpsrør - utvendige og innvendige: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

- Ventilasjon: Det er ukjent om det er utført service på ventilasjonsanlegget de siste 5 årene.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Bad: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Fuktsikring og drenering: Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur.

Store deler av huset står over terrengnivået. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

- Terrengforhold: Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen. Det er bygget adkomst platting så ikke vurdert.

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 bygningsesakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## Bygningsesakkyndig

Jo Henrik Stigen (befaringsdato: Fredag, 24. april 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2019. Totalrenovering av bad, Ny varmvannsbereder (flyttet fra bad til under trappegang)

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

2024. Utskifting av takstein - Hus/Bod.

2025. Utskifting av vegg på fasade hus og bod. Utskifting av vindu i stue.

Ca. 2018. Utskifting av vindu på 1 soverom.

2019. Nye takvinduer montert på 2 soverom.

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

2023. Reparasjon lekkasje kjøkken.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? 2015. Flytting og montering av nyinnkjøpt ventilasjonsanlegg.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Montert ny peisovn med lukket dør, utført av eier - etterkontroll av brannvesen.

- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? 2015. Fjernet vegg mellom kjøkken og stue - åpen kjøkkenløsning.

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

## Innhold

Rekkehuset går over to etasjer og består av følgende:

1. etasje: kjøkken, stue, bad og entré.

Loftsetasje: gang, soverom og tre boder hvor to av de er innredet som soverom i dag.

Terrasse og balkong.

Bod på terrassen.

Garasje i felles garasjerekke.

## Areal

Rekkehus

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 56 kvm

Total BRA: 56 kvm

2. etasje

BRA-i: 34 kvm

Total BRA: 34 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 56 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 15 kvm

Total BRA: 15 kvm

Utebod

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 13 kvm

Total BRA: 13 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsesakkyndig 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.

## Ikke målbare arealer

19 kvm i loftetasjen er ikke målbart. Gulvareal er totalt 53 kvm.

Fra takstmannen: Arealet i denne boligen er vanskelig eller

umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

### En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Hyggelig adkomst via terrassen og inn ytterdøren hjemme. Inngangsdøren er fra 2015 og det er satt på smart kodelås, noe som sørger for en tryggere og enklere hverdag. Entreen har lyse overflater, enstavs laminatgulv og integrert skyvedørsgarderobe med speilfronter. Et godt førsteintrykk.

Lunt allrom med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. Veggoverflatene er malt i en sval blåtone, og det er enstavs laminat på gulvet. De store vinduene sikrer mye dagslys, og det er utgang til balkongen som vender mot nordvest. Peisovn fra 2021.

Kjøkken i egen sone med stort vindu som vender ut mot velkomstterrassen. Her er det også praktisk sitteplass ved benken. Kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite, glatte fronter og matchende benkeplate i laminat. Det er nedfelt oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer som ovn, platetopp og kombiskap. Ny komfyrvakt fra 2026.

Moderne og lekkert bad fra 2019 i 1. etasje. Badet har store gulvfliser med underliggende varme, veggfliser og malt tak med downlightsbelysning. Utstyrt med vegghengt toalett, regnfallsdusj med innfellbare dører og servant nedfelt i skuffeseksjon med speilskap over. Elstyrt vifte.

Berederen er plassert under trappen og er på ca. 150 liter og produksjonsår 2019. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

2. etasje:

I 2. etasje ligger trappegang, soverom og tre boder. To av bodene er i dag benyttet som soverom, men det gjøres oppmerksom på at de ikke er godkjent som rom for varig opphold. Vinduer på rommene er skiftet i 2018/2019.

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og fyring med ved.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### Info energiklasse

Energi klasse D. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på

kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### Modernisering og påkostninger

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholdshistorikk: Omfattende oppussing hovedsakelig utført i perioden 2015-2026. Tiltak utført både av fagforetak, borettslag og egeninnsats. Dokumentasjon foreligger delvis (faktura, FDV, kvitteringer)

2015 - Hovedoppussing (uten bad). Utført av El Greco Bygg AS. Omfang: Nye himlinger (gips, sparkling, maling) i flere rom. Vegger helsparklet og malt. Nytt gulv og lister i store deler av boligen. Riving av vegg mellom stue og kjøkken. Flytting av vegg på soverom (for seng). Overflatebehandling og maling av trapp. Utskifting/montering av totalt 4 dører.

2015 - Øvrige tiltak

- Nytt IKEA-kjøkken montert (egeninnsats).
- Nytt ventilasjonsanlegg flyttet/montert. Utført av Ventiliks v/Rune Alnes.
- Ny inngangsdør montert (egeninnsats).

2018

- Utskifting av vindu på ett soverom. Utført av borettslag.

2019

- Nytt bad etablert. Utført av Baderoms Eliten AS. FDV og garanti.
- Ny varmtvannsbereider installert og flyttet under trapp. Utført av Baderoms Eliten AS.
- Nye takvinduer montert på to rom. Utført av Smith Byggservice.

2021

- Nytt rekkverk og port på terrasse.
- Ny peisovn med lukket dør. Montert ved egeninnsats. Etterkontroll utført av brannvesen.

2023

- Reparasjon av lekkasje på kjøkken. Utført av Comfort Akershus Rør AS.

2024-2025

- Utskifting av takstein på hus og bod (borettslag).
- Utskifting av yttervegg på hus og bod (borettslag).
- Utskifting av vindu i stue (borettslag).
- Maling/beising av fasade (egeninnsats).
- Ny oppvaskmaskin (usikker utførelse/dokumentasjon).
- Nytt innfelt kjøleskap (egeninnsats).

2026

- Ny komfyrvakt installert. Utført av GK Elektro.

### Info strømforbruk



Selger kan informere om et ca. strømforbruk pr. år på kr. 13 700,-. Hvor nettleie da kommer i tillegg.

Selger har tegnet norgespris som følger boligen.

### Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Hyggelig adkomst via terrassen og inn ytterdøren hjemme. Inngangsdøren er fra 2015 og det er satt på smart kodelås (denne følger alarmselskapet og vil bli fjernet hvis ikke nye eier ønsker å overta avtalen med Sector Alarm), noe som sørger for en tryggere og enklere hverdag. Entreen har lyse overflater, enstavs laminatgulv og integrert skyvedørsgarderobe med speilfronter. Et godt førsteintrykk.

Lunt allrom med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. Veggoverflatene er malt i en sval blåtone, og det er enstavs laminat på gulvet. De store vinduene sikrer mye dagslys, og det er utgang til balkongen som vender mot nordvest. Peisovn fra 2021.

Kjøkken i egen sone med stort vindu som vender ut mot velkomstterrassen. Her er det også praktisk sitteplass ved benken. Kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite, glatte fronter og matchende benkeplate i laminat. Det er nedfelt oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer som ovn, platetopp og kombiskap. Ny komfyrvakt fra 2026.

Moderne og lekkert bad fra 2019 i 1. etasje. Badet har store gulvfliser med underliggende varme, veggfliser og malt tak med downlightsbelysning. Utstyrt med vegghengt toalett, regnfallsdusj med innfellbare dører og servant nedfelt i skuffeseksjon med speilskap over. Elstyrt vifte.

Berederen er plassert under trappen og er på ca. 150 liter og produksjonsår 2019. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

2. etasje:

I 2. etasje ligger trappegang, soverom og tre boder. To av bodene er i dag innredet som soverom, men det gjøres oppmerksom på at de ikke er godkjent som rom for varig opphold. Vinduer på rommene er skiftet i 2018/2019.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

BORI

### Om sameiet

Borettslaget ble stiftet 17.12-1986 og har organisasjonsnummer 948 026 899.

Borettslaget består av 118 andelsboliger, fordelt på 35 bygninger med følgende adresser Prost Stabels vei 11-201, 205-241, 299, 305-307 og 313-315.

Styrets e-post: vestvollhagan@borettslag.net

### Felleskostnader pr. mnd

6.579,-

### Felleskostnader inkluderer

Akonto vann og avløp: 1060,-

Avdrag IN 1: 544,-

Avdrag IN 2: 217,-

Dugnadbidrag 50,-

Felleskostnader 3230,-

Renter IN 1: 783,-

Renter IN 2: 695,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli justert av styret ved behov.

Vann- og avløpsavgift avleses årlig av kommunen. Andelene betaler akonto gjennom året og avregnes mot avlest forbruk.

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld).

### Andel fellesgjeld

331.725,- per onsdag, 31. desember 2025

### Lånebetingelser fellesgjeld

Andel fellesgjeld:

Bank: DNB BANK ASA 5,40%

Annuitetslån (IN)

Info pr 31.03.26

Term: 4

Tot. restgjeld: 20 696 851

Andel saldo: 174 754

Løpetid: 29.12.17-30.12.42

Bank: DNB BANK ASA 5,40%

Annuitetslån (IN)

Info pr 31.03.26

Term: 4

Tot. restgjeld: 18 689 780

Andel saldo: 154 677

Løpetid: 09.03.23 -30.03.53

### Andel fellesformue

14.183,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viste et driftsresultat på kr 4.271.619,- og et positivt årsresultat på kr 1.991.454,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2025 kr 1.881.220,-

Utdrag fra årsregnskapet: "Budsjettet endte med et overskudd på Kr 332.682,-Differansen mellom budsjett og resultat skyldes i hovedsak refusjon av for mye betalt eiendomsskatt tidligere år fra kommunen, noe som er positivt. Samtidig startet vi å innleie av malere til å beise for oss, noe som går over årets driftsbudsjett for at borettslaget ikke skal måtte oppta mer i lån for å ferdigstille alle arbeider."

Vestvollhagan Borettslag har blitt invilget et lån kr. 20 000 000 (tjuemillioner) i anledning nytt lån. Formålet med lånebehovet er relatert til nødvendig vedlikehold av tak, herunder utskiftning til nye tak og fasadepanel. Lånet vil omgjøres til et IN lån per 01.01.2024 etter GF vedtak den 17. april 2022.

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Fortsette løpende vedlikehold, generelt terrasse dører og vinduer etter behov.

- Male hele borettslaget ferdig innen 2026 for ferdigstilling av hele byggesaken.

- Utføre mindre nødvendige tiltak på grøntarealene som kan være til skade for bygningsmassene våre og unødvendig framtidig vedlikehold.

### Forkjøpsrett

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

1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)

2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst.

### 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, hjemmeloverføring 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

Dyrehold er tillatt i borettslaget. Hunder skal holdes i bånd. Det er forbudt å luften hunder på borettslagets lekeplass og fotballbane. Eier skal sørge for at hunders etterlatenskaper ikke blir liggende igjen på borettslagets fellesområde eller på andre andelseieres "private" område. Katteeiere må ta ansvar for sine katter. Katteeier er ansvarlig for å passe på katten sin, slik at den ikke er til sjenanse for andre. Dyr kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Skriftlig klage leveres styret.

### Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS

Polisenummer20774540.3

### 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 sikret mot tap av felleskostnader. 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

1.093.202,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.372.807,- for 2024

### 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.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm etter forbruk, forsikring, kommunale avgifter, felleskostnader og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl.

## Kjerneinformasjon

brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 13.07.1990.

Det er avvik fra godkjente tegninger til dagens planløsning:  
- Godkjent soverom i 2. etg var opprinnelig ett stort rom sammen med rommet ved siden av som i dag benyttes som et soverom men ikke er godkjent.  
- Det andre soverommet som i dag benyttes som et soverom er heller ikke godkjent som soverom.  
- Vinduene på de 2 rommene som ikke er godkjent som soverom, men i dag benyttes som soverom er heller ikke godkjent på de opprinnelige tegningene hos kommune.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/21/41:

15.09.1987 - Dokumentnr: 106948 - Erklæring/avtale  
Å TEGNE OG Å EIE ANDELER

30.03.1988 - Dokumentnr: 102789 - Erklæring/avtale  
Bestemmelser om parkering av biler i byggeforbudsbeltet vedr. bnr.51, bnr.41 og bnr.52.

Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1986 - Dokumentnr: 110448 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3205 Gnr:21 Bnr:13

06.08.1987 - Dokumentnr: 105922 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3205 Gnr:21 Bnr:51

06.08.1987 - Dokumentnr: 105923 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3205 Gnr:21 Bnr:52

28.05.1991 - Dokumentnr: 6594 - Målebrev  
Areal 38736 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1184487 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0231 Gnr:21 Bnr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 129254 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:21 Bnr:41

06.08.1987 - Dokumentnr: 105924 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:21 Bnr:51

06.08.1987 - Dokumentnr: 105925 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:21 Bnr:52

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplanen. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanen.

Iht. kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:

Eiendommen ligger i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon.

I flg. kommunens temakart for marin leire er eiendommen del av et område (store deler av Lillestrøm kommune) under opprinnelig marin grense og med svært stor mulighet for marin leire. Generelt betyr det at der det finnes marin leire kan det også i noen tilfeller finnes kvikkleire.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat 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 kjøper 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.

Søknad om bruksoverlating (fremleie) skal godkjennes av

## Kjerneinformasjon

styret. Informasjon og søknadsskjema for bruksoverlating finnes på [bori.no/tjenester/skjemaer](http://bori.no/tjenester/skjemaer). Ferdig utfylt søknadsskjema sendes til: BORI, Postboks 323, 2001 Lillestrøm. Andelshaver er ansvarlig for eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietaker. Dette gjelder både overfor borettslaget og naboer.

### Offentligrettslig pålegg

Det foreligger tilsynsrapport fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS med siste feiing utført 06.10.2025 og siste tilsyn utført 06.10.2025 - tilsyn uten avvik.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### Omk. kjøper beskrivelse

4 140 000,00 (Prisantydning)  
331 725,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 471 725,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
8 409,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett\* (valgfritt))  
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

-----  
1 090,00 (Omkostninger totalt)  
9 990,00 (med Boligkjøperforsikring )  
9 499,00 (med Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

-----  
4 472 815,00 (Totalpris inkl. omkostninger)  
4 481 715,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))  
4 481 224,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Forhåndsvarsling forkjøpsrett))

-----  
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 megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

## Kjerneinformasjon

fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

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

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på ei- 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

Gro Fatima Lima

#### 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.

#### Meglers vederlag

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

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke (finn.no, hjem.no, rb.no, digital markedsføring, fotografering, prospekter) kr 26 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 890,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning/overtakelse (kr. 3.000,- pr stk) (3 visninger/overtakelse er inkludert i provisjonen)

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av

## Kjerneinformasjon

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

#### Personopplysningsloven

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

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Vedlegg til salgsoppgave

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

**Dato salgsoppgave**  
27.4.2026

# VEDLEGG

## Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Andels rekkehus

Prost Stabels vei 239, 2019  
SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

# gnr. 21, bnr. 41

# Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 13907-3608

Eiendomsverdi ref nr: UP3328

Foretak: Stigen Boligtakst AS

Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 3 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 4 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktagninger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:  
Rekkehus som er bygget i 1989.

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

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

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

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

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

### Andels rekkehus - Byggeår: 1989

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus med saltak takket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 1988 og 2024

Ytterdør med glassfelt og el- lås. Terrassedør med 2-lags energiglass. Produksjonsår 1988

Utgang fra stue til balkong med tregulv, størrelse er ca. 7m2. Adkomst plating med tregulv, størrelse er ca 49m2.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.  
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og takess. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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

Det er etablert ildsted i stuen/kjøkken.  
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feivevesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.  
Det er opplegg for vaskemaskin under trapp. Det er lagt vannstopper rundt vaskemaskin for eventuelt lekkasje.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017  
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.  
Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall.  
Nedsenket dusjsone  
Det er tilkoblet et vannklosett.  
Elstyrt vifte

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.  
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.  
Det er alltid en fordel å montere vannstopper på kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 5 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Beskrivelse av eiendommen

og autorisasjon.  
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert under trapp og er på ca 150 liter og produksjonsår 2019

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og fyring med ved.  
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.  
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.  
Rør anlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.  
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Andels rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

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

#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

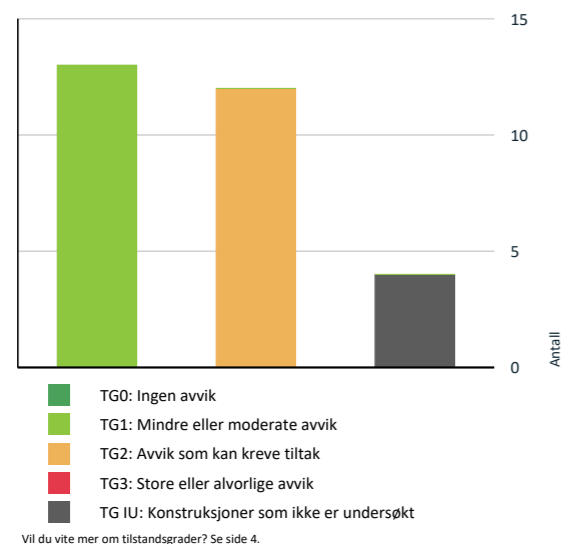
Side: 6 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Oppsummering av avvik

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

#### Andels rekkehus

##### 1 TO 1/2 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)  
våtrom

##### 1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 7 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Tilstandsrapport

#### ANDELS REKKEHUS

Byggeår	Kommentar
1989	Eiendomsverdi.no
<b>Anvendelse</b>	
Brukes som bolig.	
<b>Standard</b>	
Se beskrivelse under konstruksjoner.	
<b>Vedlikehold</b>	
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.	

#### UTVENDIG

##### Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Rekkehus med saltak teknet med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

##### 1 TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Tak som er teknet med takstein.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Årstall: 2024

Kilde: Eier

##### 1 TO 1 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var oppholdsvær på befaringdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

##### 1 TO 1 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

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

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 8 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Tilstandsrapport

### TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

#### Beskrivelse

Saltak i treverk.

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

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvens/tiltak:

Tilstanden er usikker, men det er ikke observert symptomer på skade. Ved fremtidig ombygging eller rehabilitering bør takkonstruksjonen kontrolleres nærmere, og eventuell dokumentasjon fra bygge- eller ombyggingstidspunkt bør etterspørres.

### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 1988 og 2024

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

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

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

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

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

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje.

Konsekvens:

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

Tiltak:

Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.

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

Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.

Kontroller tetningslister og juster ved behov.

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

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

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 9 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Tilstandsrapport

### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt og el- lås. Terrassedør med 2-lags energiglass. Produksjonsår 1988

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje.

Konsekvens:

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

Tiltak:

Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.

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

Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.

Kontroller tetningslister og juster ved behov.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

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

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong med tregulv, størrelse er ca. 7m2.

Adkomst plattning med tregulv, størrelse er ca 49m2.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aldersrelatert forhold.

Konsekvens:

Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:

Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

### INNVENDIG

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 10 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Tilstandsrapport

### 1 TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.  
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og takess. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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

### 1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskille.

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter samt stedvis knirk.  
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :  
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8cm på over 2 meter  
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Beskrivelse av avviket:

Det er registrert stedvis knirk i etasjeskillet. Knirk oppstår typisk ved bevegelser i gulvbord eller bjelkelag som følge av slitasje, uttørking eller små toleranseavvik. Dette vurderes som et bruksrelatert og estetisk avvik, ikke en konstruktiv skade, og er i henhold til NS3600 ikke et vesentlig avvik.

Konsekvens av avviket:

Avviket har ingen konstruktiv betydning og påvirker kun komfort og estetikk. Det innebærer ingen risiko for skade på bærende konstruksjon. Likevel kan risiko ikke helt utelukkes, og jevnlig tilsyn eller tilstandskontroll anbefales.

### 1 TO 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen/kjøkken.  
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 11 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens/tiltak

- Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Alder på pipe

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Begrenset tilgjengelighet kan føre til:

Mangelfull feiing og tilsyn

Økt risiko for sotansamling og redusert brannsikkerhet

Utfordringer ved kontroll fra feiervesenet

Det kan over tid påvirke sikker bruk og drift av ildstedet.

Tiltak:

Forbedre tilkomst til sotluke, for eksempel ved ombygging, flytting av hinder eller etablering av inspeksjonsvennlig løsning

Tiltak bør utføres i samråd med fagkyndig og i henhold til krav fra feiervesenet

### 1 TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

### 1 TO 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

#### Vurdering av avvik:

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

To soveromsdører tar i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justering av dør:

Konsekvens

Redusert funksjon ved åpning og lukking.

Kan føre til slitasje på terskel og dørblad, og over tid til behov for større tiltak.

Tiltak

Justering av hengsler, eventuelt etterstramming.

Avfasing / høvling av dørblad nederst dersom det kun er små toleranseavvik.

Dersom terskelen har slått seg: utskifting eller sliping/planing av terskel.

### 1 TO 2 Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin under trapp. Det er lagt vannstopper rundt vaskemaskin for eventuelt lekkasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskemaskin er plassert i et rom uten sluk. Dette er et avvik fra gjeldende forskriftskrav for våtrom og vaskerom, hvor sluk skal være til stede for å håndtere lekkasjevann.

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 12 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

#### Konsekvens:

Høy risiko for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller tilkoblinger.  
Kan medføre fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, med fare for mugg og råte.  
Potensielt store kostnader ved skadeutbedring.

#### Tiltak:

Etabler sluk i gulvet i henhold til gjeldende våtromsnorm og forskrift.  
Alternativt: Installer lekkasjesikring med vannstoppventil og oppsamlingsbrett med avløp til nærliggende sluk (hvis mulig).  
Sørg for fagmessig utførelse og dokumentasjon.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.  
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall. Nedsenket dusjsone  
Det er tilkoblet et vannklosett.  
Elstyrt vifte

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

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

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjsone er nedsenket. Utenfor dusjsone er det ett motfall på ca 0,5 cm til terskel som har en opphøyning på 1cm.

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 13 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

#### Konsekvens:

Motfall utenfor dusjsonen kan føre til:  
Oppsamling av vann ved terskel  
Økt risiko for fuktbelastning mot terskel og tilstøtende konstruksjoner  
Økt risiko for lekkasjer og følgeskader over tid  
Forholdet kan påvirke våtrommets funksjon og levetid dersom det ikke utbedres.

#### Tiltak:

Utbedring av fallforhold slik at gulv utenfor dusjsonen har fall mot sluk  
Alternativt etablering av tydelig avgrensning og dokumentert sikker løsning for håndtering av vann utenfor dusjsonen  
Tiltak bør utføres av fagkyndig i forbindelse med fremtidig oppgradering av bad

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.  
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 14 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIBBYR Anlegget AS

## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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

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

Det er alltid en fordel å montere vannstopper på kjøkken.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system (nytt og gammelt om hverandre). Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.

Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 15 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIBBYR Anlegget AS

## Tilstandsrapport

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.

Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrengning.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og naturlig ventilasjon med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om det er utført service på det ventilasjonsanlegget de siste 5 årene. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å sikre god funksjon, energieffektivitet og innneklima. Manglende vedlikehold kan medføre redusert ytelse og økt slitasje på komponenter.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikre optimal funksjon, energieffektivitet og godt innneklima, anbefales det at anlegget gjennomgår service og kontroll av komponenter. Dette inkluderer blant annet rengjøring av aggregat, kontroll av filter, vifter og innstillinger. Regelmessig vedlikehold er viktig for å opprettholde anleggets levetid og ytelse.

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Bereder er plassert under trapp og er på ca 150 liter og produksjonsår 2019

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Andre installasjoner

##### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

#### Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 16 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIBØY Anlegget AS

## Tilstandsrapport

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

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

### Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei 1-2 ganger i året**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- ### Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
  11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 17 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIBØY Anlegget AS

## Tilstandsrapport

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

### Generell kommentar

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

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

### TG 2) Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

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

Har ikke tilgang til kjeller og ikke inspisert/vurdert.

### TG 1) Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong og støpte kjellergulv

### TG 2) Terrengforhold

#### Beskrivelse

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

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Det er bygget adkomst plattning så ikke vurdert.

### TG 2) Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

#### Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 18 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

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

### Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vann- og avløpssystemet.  
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

### Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.  
Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

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

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

#### Brannslukker og røykvarsler.

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

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Den innvendige trappen har åpninger mellom trinn som overstiger dagens forskriftskrav, åpningen er målt til 14,8m. Kravet skal ikke overstige 10cm.

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

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m<sup>3</sup>. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 19 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Tilstandsrapport

### Åpning i trinn.

#### Konsekvens:

Økt fare for fall- og klemskader, spesielt for barn.  
Redusert personsikkerhet ved bruk av trappen.

#### Tiltak:

Utføre tiltakene fagmessig slik at både krav til sikkerhet og estetikk ivaretas.

### Lavt rekkverk

#### Konsekvens:

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

#### Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

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

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 20 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

Brukes som lagring

#### Byggeår

2010

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Bod utført med tredekke, trekonstruksjon, pultak konstruksjon i treverk teknet med takstein.

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

### Garasje



#### Anvendelse

Som garasje

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent

#### Standard

Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje utført med asfaltert dekke, trekonstruksjon, pultak konstruksjon i treverk teknet med takpapp, garasjeport.

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

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 21 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

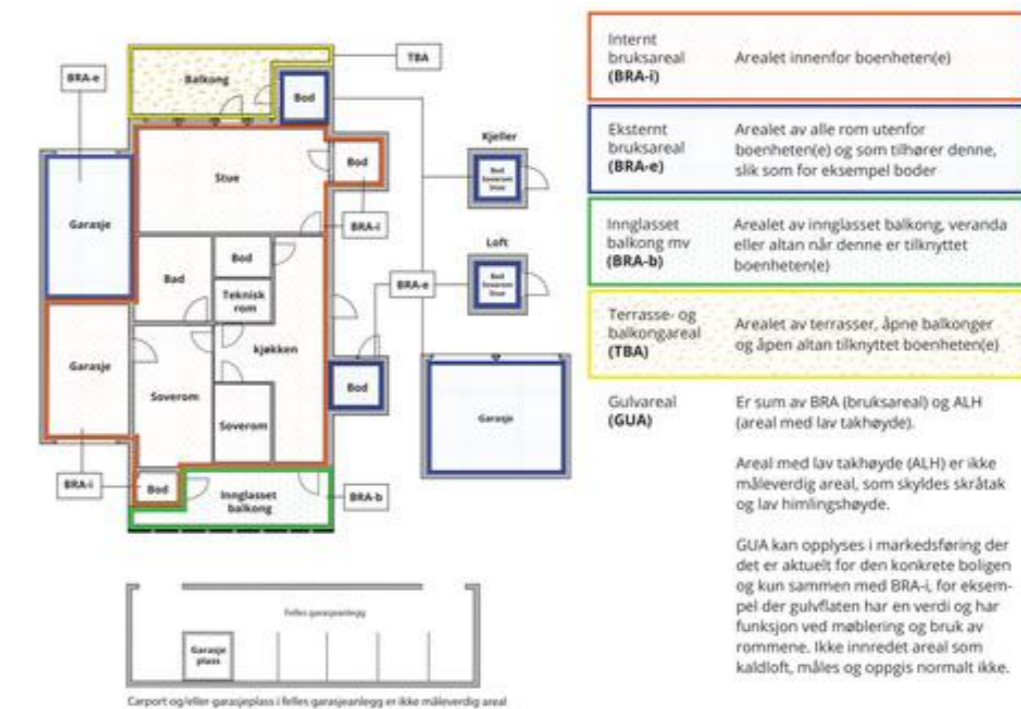
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 22 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Arealer

### Andels rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje	34			34		19	53
1. Etasje	56			56	56		56
<b>SUM</b>	<b>90</b>				<b>56</b>	<b>19</b>	<b>109</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>90</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, stue		

### Kommentar

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

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

### Bod

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

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 23 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

**SUM BRA** 13

### Romfordeling

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

### Kommentar

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

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Gro Fatima Lima	Kunde

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 24 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	21	41	0	0	38713.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Prost Stabels vei 239

#### Hjemmelshaver

Vestvollhagan Borettslag

#### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948026899		Bori Bbl	Gro Fatima Lima

#### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

54

#### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Offentlig/privat

#### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

#### Regulering

Se kommunens planer i området.

#### Om tomten

Borettslaget eier tomten på 38 713,80m<sup>2</sup>.

#### Tinglyste/andre forhold

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

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 25 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

#### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

Generelt

Omfattende oppussing hovedsakelig utført i perioden 2015–2026

Tiltak utført både av fagforetak, borettslag og egeninnsats

Dokumentasjon foreligger delvis (faktura, FDV, kvitteringer)

2015 – Hovedoppussing (uten bad)

Utført av: El Greco Bygg AS

Omfang:

Nye himlinger (gips, sparkling, maling) i flere rom

Vegger helsparklet og malt

Ny parkett og lister i store deler av boligen

Riving av vegg mellom stue og kjøkken

Flytting av vegg på soverom (for seng)

Overflatebehandling og maling av trapp

Utskifting/montering av totalt 4 dører

Etasjer:

1. etg.: Inngang, stue, kjøkken, trappeområde

2.etg.: Gang og 3 soverom

2015 – Øvrige tiltak

Nytt IKEA-kjøkkenmontert (egeninnsats)

Nytt ventilasjonsanlegg flyttet/montert

Utført av Ventifiks v/Rune Alnes

Ny inngangsdør montert (egeninnsats)

2018

Utskifting av vindu på ett soverom

Utført av borettslag

2019

Nytt bad etablert

Utført av Baderoms Eliten AS

FDV og garanti

Ny varmtvannsbereider installert og flyttet under trapp

Utført av Baderoms Eliten AS

Nye takvinduer montert på to soverom

Utført av Smith Byggservice

2021

Nytt rekkverk og port på terrasse

Ny peisovn med lukket dør

Montert ved egeninnsats

Etterkontroll utført av brannvesen

2023

Reparasjon av lekkasje på kjøkken

Utført av Comfort Akershus Rør AS

2024–2025

Utskifting av takstein på hus og bod (borettslag)

Utskifting av yttervegg på hus og bod (borettslag)

Utskifting av vindu i stue (borettslag)

Maling/beising av fasade (egeninnsats)

Ny oppvaskmaskin (usikker utførelse/dokumentasjon)

Nytt innfelt kjøleskap (egeninnsats)

2026

Ny komfyrvakt installert

Utført av GK Elektro

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 26 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	24.04.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.04.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 27 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 28 av 29

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET  
Gnr 21 - Bnr 41  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Forutsetninger

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13907-3608

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 29 av 29

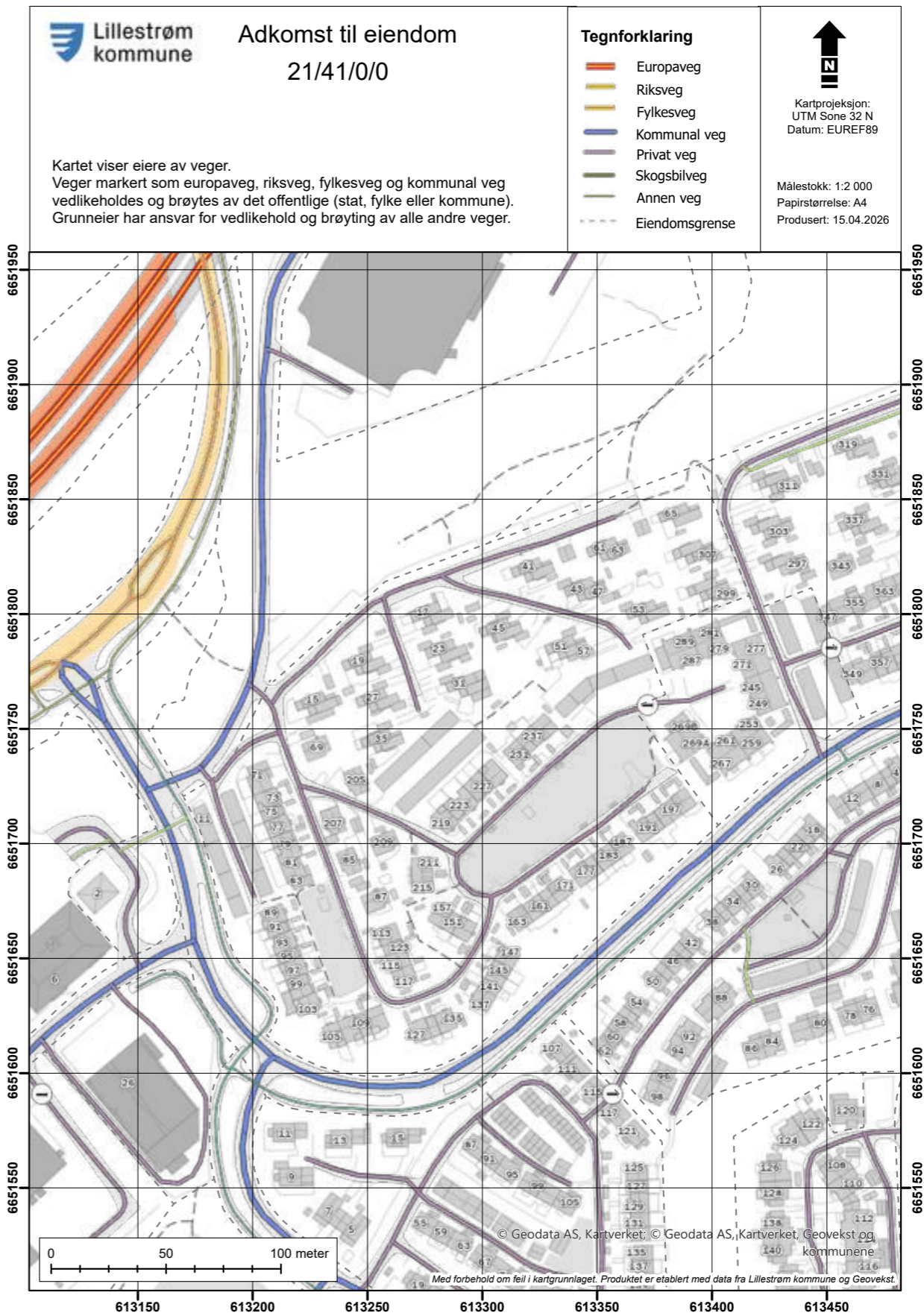
Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Stuk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.



Aure og Valskaar AS



## Egenerklæring

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET

16 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prost Stabels vei 239	Prost Stabels vei 239	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2002

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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

Eier har bodd i bolig i alle år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Lima, Gro Fatima

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bad, Ny varmvannsbereider (flyttet fra bad til under trappegang)

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Baderoms Eliten AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting av takstein - Hus/Bod

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nortekk

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

Side 2



4.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**  
2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
\* Utskifting av vegg på fasade hus og bod

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Ukjent

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**  
2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
\* Utskifting av vindu i stue

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Ukjent

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**  
2018

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
\* Utskifting av vindu på 1 soverom - Husker ikke år. Tror det var 2018

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Ukjent

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**  
2019

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

Side 3



4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
\* Nye takvinduer montert på 2 soverom

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
SMITH BYGGSERVICE

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**Kjeller**

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Rør**

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

Side 4



13.1.2 Årstall  
2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
\* Reparasjon lekkasje kjøkken

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Comfort Akershus Rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Ventilasjon og oppvarming**

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall  
2015
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
\* Flytting og montering av nyinnkjøpt ventilasjonsanlegg
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Ventifiks v/Rune Aines
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Skjevheter og sprekker**

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Side 5



- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

\* Montert ny peisovn med lukket dør, utført av eier - etterkontroll av brannvesen

**Sopp og skadedyr**

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspiktlige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 25.1.2 Årstall  
2015
- 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Fjernet vegg mellom kjøkken og stue - åpen kjøkkenløsning
- 25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
El Greco Bygg AS
- 25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei
- 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?  
 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspiktlig

Side 6



25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Tilkobling av ny oppvaskmaskin - utført av eier

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 54907569

## Egenerklærings skjema

Name Date  
 Gro Fatima Lima 2026-04-16

Identification

 Gro Fatima Lima



Architectural drawings for 'HOLT VEST M1' showing floor plan, front facade, and side elevations. The floor plan shows a rectangular building with a width of 600 and a length of 3600. A section line A-A is indicated. The front facade shows a central entrance with a window above it. The side elevations show the profile of the roof and walls. A technical table is located at the bottom right of the drawing area.

Mål : 1:100	
Dato: 010287	
Sign:	

SKEDSBO BYGNINGSRÅD  
 Byg nr. 5  
 Sak nr. 941/19 87

MOBYLBYGNING  
 281 Mølv FELTUTBYGNING AS GARNH

Prosjekt nr.: 201727 | Tegning: 016

HOLT VEST M1  
 BOD. PLANER OG FASADER

Architectural drawings for 'VESTVOLLHAGAN' showing floor plans and a cross-section. The drawings include floor plans for 'PLAN 1. ETASE' (HUS NR. 54, 56, 57, 58) and 'PLAN LOFSETASE' (HUS NR. 53-58). A cross-section 'SNITT A-A' shows the roof structure with a 30-degree pitch. Handwritten blue annotations include '189.40' and '91m²'. A technical table and project information are located at the bottom right.

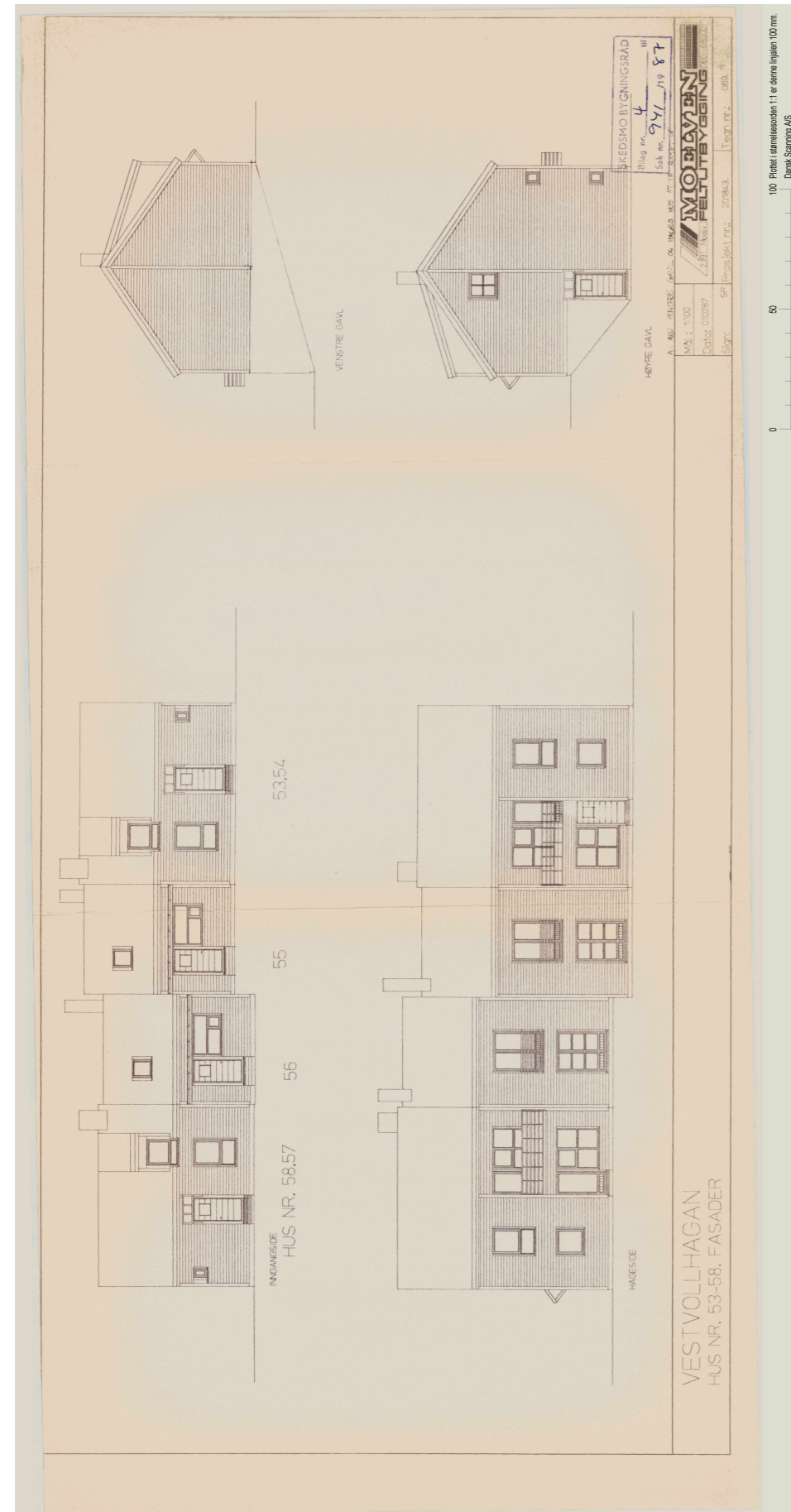
Mål : 1:100	
Dato: 010287	
Sign:	

SKEDSBO BYGNINGSRÅD  
 Byg nr. 3  
 Sak nr. 941/19 87

MOBYLBYGNING  
 281 Mølv FELTUTBYGNING AS GARNH

Prosjekt nr.: 201727 | Tegning: 016

VESTVOLLHAGAN  
 HUS NR. 53-58. PLANER OG SNITT



Energiattest



Adresse <b>Prost Stabells vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET</b>	
Dato for energimerking <b>16.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-282102</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>19358763</b>
Gårdsnummer <b>21</b>	Bruksnummer <b>41</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1989</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>86,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>86,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**194,24 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**214,20 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**19 396 kWh**



## Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET

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



## Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET

### Tiltak

#### Brukertilta

##### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

**Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

**Tiltak 16: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

**Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

# 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

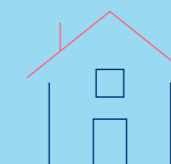
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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 garanti, 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 montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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 montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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:

Prost Stabels vei 239, 2019 SKEDSMOKORSET. Gnr. 21, bnr. 41, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260132  
Megler: Edvard Nyberg, mobil: 95476994, e-post: en@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

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



**Edvard Nyberg**  
Partner/Eiendomsmegler  
954 76 994  
en@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lillestrøm**

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