



aktiv.



Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Benum Braanen

Mobil 417 30 427

E-post kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 102 193,-
Omkostn.: Kr 9 232,-
Total ink omk.: Kr 4 811 425,-
Felleskostn.: Kr 5 226,-
Selger: Tony Gundersen
Yodaica Gonzalez Borrero

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 129/145 kvm
Tomtstr.: 42458 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 44
Andelsnr.: 104
Oppdragsnr.: 1204250121

Innbydende enderekkehus med familievennlig planløsning, to fine uteplasser på totalt 96m²

Åsenhagen 76 D er et innbydende enderekkehus, beliggende i et trygt og barnevennlig nabolag. Her bor dere omgitt av grøntområder, gode idrettsanlegg og trygge skoleveier. Boligen har to terrasser som utgjør 96 kvm. Terrassene vender mot øst og vest, og legger til rette for utvendig hygge blant alle i familien, inkludert firbente. Det kan også skiltes med garasjeplass.

Boligen har god planløsning over to etasjer og er pusset opp i nyere tid med moderne overflater.

Hjertet i boligen er et lyst og luftig allrom med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. Allrommet kan skilte med flott, gjennomgående lys, ekstra takhøyde, samt gulvvarme, varmepumpe og peisovn. Videre har boligen tre innbydende soverom med garderobe, en stor kjellerbod og to fullverdige bad. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	72
Energiattest	78
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 96 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 16 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 87 m² Stue/kjøkken, gang, vaskerom, kontor

2. etasje

BRA-i: 42 m² Soverom, soverom 2, soverom 3, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

96 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

42458 m²

Beliggenhet

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Skedsmokorset hvor du finner Kiwi, Rema 1000 og Meny. Her ligger også Skedsmosenteret – et moderne kjøpesenter som huser det meste man trenger i hverdagen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lillestrøm, Strømmen Storsenter og inn til Oslo sentrum.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, og nærmeste holdeplass ligger ca. 260 meter unna boligen. Fra Skedsmokorset bussentral er det hyppige avganger til Oslo, Lillestrøm, Gardermoen, Nannestad og Sørumsand med mer. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min ned til Lillestrøm, 13 min til Strømmen storsenter, 20 min til Oslo lufthavn Gardermoen og 23 min til Oslo S.

Åsenhagen barneskole ligger rett over veien for eiendommen, mens Tæruddalen ungdomsskole ligger 1,6 km unna. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller, som nås på ca. 15 min med sykkel.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

John-John Myhrvold

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Tak

Pulttak med lufting i gesims, tekket med asfaltbelegg. Visuelt kontrollert fra bakken; øvrige flater krever tilkomst. Ingen tegn til lekkasje eller skader observert. Jevnlig ettersyn anbefales. Nedløp og beslag i lakkert metall.

Fasader

Kombinasjon av betong/småstein og trekledning på bindingsverk med luftespalte. Trekledning vedlikeholdes med maling/beis; kontroller endaved, bunnsvill, overganger mot vinduer/dører og beslag. Felles fasadearbeider håndteres av borettslaget.

Vinduer og dører

Vinduer i tre med tolags glass fra ulike år. Kjøkkenvindu vurdert til 1980-tallet; enkelte vinduer fra 2022. Visuell kontroll uten funn som krever tiltak. Eldre vinduer har normalt svakere isolasjon enn nyere. Entrédør i teak med glassfelt. Balkongdør i tre med tolags glass fra 2022. Eldre entrédør har merker/riper og stedvis nedbrutt overflate og trenger overflatebehandling.

Uteareal

Adkomst via veranda i trekonstruksjon med overbygd tak, oppmålt til ca. 21 m². Utgang fra stue til treplatting, oppmålt til ca. 86 m².

INNVENDIG

Innvendige overflater

Stue og kjøkken (1. etasje): parkett med varmemefolie. Øvrige rom: parkett. Vegger og himling: malte, slette flater. Tak-ess i gang og vaskerom. Løsøre/innbo er ikke flyttet. Overflater vurdert mot normal bruksslitasje; mindre hakk, sprekker og merker må påregnes. Noe overflateoppussing kan påregnes.

TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik: Det er registrert manglende avstand fra ildsted til brennbart materiale.

Forholdet avviker fra dagens krav og øker risikoen for overoppheting og antennelse av nærliggende materialer

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å redusere fukt- og vannrisiko ved å sikre god avrenning

og fall ut fra grunnmur, kontrollere drenering/overvannsløsninger og nedløp, vurdere terskel-/tettingstiltak ved dør og sluk/tilbakeslagssikring der relevant.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Innvendig trapp mangler rekkverk. Forholdet avviker fra dagens krav til

sikkerhet i trappeløp og medfører økt fallrisiko.

Konsekvens/tiltak: Manglende rekkverk øker risikoen for fall og personskade, kan gi avvik

ved tilsyn og medføre pålegg om utbedring.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik: TG3 settes som en helhetsvurdering basert på tettesjiktets alder med

usikker restlevetid (vinylbelegg på gulv og våtromsplater), usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer i gulv og vegger, vindu plassert i våtsone, samt alder på sluk, slukdetaljer og røropplegg. Det må påregnes full rehabilitering av vaskerommet for å oppfylle dagens byggetekniske krav.

Konsekvens/tiltak: Bygningsdeler på bad og vaskerom må både vurderes i henhold til de

kravene som gjaldt ved oppføringsåret, og kontrolleres mot dagens krav.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler sluk, og det er registrert manglende tettesjikt på gulv. Forholdet avviker fra gjeldende krav til avrenning og fuktsikring i våtrom.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Takrennene har utilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløp
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere forlengelse av nedløp eller annen løsning som sikrer tilstrekkelig avstand mellom vannavrenning og bygningskropp.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Vinduene har en alder som tilsier at en vesentlig del av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert normal slitasje som mindre merker og nedbrytning i overflatebehandling.
Konsekvens/tiltak: Overflatebehandling og vedlikehold bør utføres for å forlenge vinduenes levetid.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Boligen har 2 etasjer over terreng. Underliggende krypkjeller og kjellerbod benyttes som teknisk areal (ikke oppholdsrom). Opplysningen er basert på visuelle observasjoner/opplysninger og er ikke verifisert mot godkjente tegninger

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Manglende sikkerhetsavstand kan gi alvorlig brannfare ved bruk av ildstedet, med risiko for antennelse av brennbart materiale og påfølgende person- og materielle skader.

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik: Boden ligger under terreng, og det er opplyst at det tidligere har vært innsig/vann i kjeller ved ekstremnedbør. TG2 er satt for å belyse risiko.

Innvendig > Krypkjeller

Vurdering av avvik: Det mangler plast/fuktsperre mot grunnen i krypkjeller.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere sammenhengende plastfolie (fuktsperre) på grunnen med tette omlegg og oppkant mot grunnmur/søyler der dette

er hensiktsmessig

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Mindre overflate avvik kan forekomme og noe justeringer kan påregnes med tiden.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt basert på alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppfølging kan føre til lekkasjer, fortetning eller sprekkdannelser i rørsystemet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduer kombinert med avtrekk på kjøkken og våtrom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Berederen er tilkoblet via stikkontakt (ikke fast tilkobling), og det er registrert rust på rør og koblinger.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere fast tilkobling utført av autorisert elektroinstallatør.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Ja.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik: Dreneringen har passert forventet levetid. Dette innebærer økt usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid. Det er opplyst at det har vært vanninnsig i kjellerbod.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til vanninnsiget, herunder vurdering av drenering, grunnforhold og overvannshåndtering.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er registrert manglende komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å installere komfyrvakt i tråd med krav i NEK 400 og produsentens anvisninger.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det anbefales å etablere forskriftsmessig løsning med sluk, korrekt fall

mot sluk og kontinuerlig tettesjikt (membran) med tette overganger mot vegg/gjennomføringer

Konsekvens/tiltak: Manglende sluk og tettesjikt gir høy risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner, med fare for mugg/råte, redusert levetid og omfattende utbedringskostnader.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er benyttet materiale som ikke er egnet i våtsoner

Konsekvens/tiltak: Materialer som ikke tåler varig fuktbelastning kan ta opp vann og brytes

ned, med risiko for muggvekst, råte og sekundære skader i tilstøtende konstruksjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Ja. Bad i 1 etg er det fuktsveller på laminat under dusjkabinett

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse -Byttet kran oppe i 2etg av rørlegger -monter servantskap+batteri i 1 etg av rørlegger -Nytt avløp og montering av kjøkkenbatteri på kjøkken utført av rørlegger vennetjeneste

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse -Byttet kran oppe i 2etg av rørlegger og satt opp servantskap i 1 etg av rørlegger vennetjeneste -Nytt avløp og montering av kjøkkenbatteri på kjøkken utført av rørlegger

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

Ja

Beskrivelse I kjellerbod kom det ca .30 cm vann under ekstremværet Hans. Kommer litt fuktinnsig inn mot vegg mot trapp til bod til kjeller

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

Ja

Beskrivelse Gulvet er ikke i vater men det er jevnt med skjevhet. Det er knirk i gulvet

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

Ja

Beskrivelse Muselort i tak i stue etter at vi rev panel etter oppussing og det har vært mus i kjellerbod.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Jobb er utført av en Elektriker men foreligger ikke kvittering gjort som vennetjeneste. Gjelder el anlegg i kjøkken,stue,soverom,spisestue og kontor.

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

Ja. El kontroll er utført av Elektro Nettverk

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

Ja

Beskrivelse Tømrerarbeid innvendig/utvendig er utført av tømrer da eier er Tømrer med fagbrev.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Tømrer arbeidet ved utvidelse av nisje mot hagen + overbygg med terrasse over inngangsparti og samt etterisolering innsetting av vindu/terrasedør mot hagen
Arbeid utført av Den rette tømrer

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

Ja

Bygd ut på hagesiden ca 3,5 m2 av og overbygg på framsiden med terrasse det er ikke søknadspliktig arbeid og blitt varslet/godkjent av styret i borettslaget I teorien skal det sendes en melding til kommunen når bygget er ferdig oppført for å oppdatere kartene sine,dette har ikke blitt gjort.

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

Ja

Beskrivelse Det er nevnt at noen vinduer skal byttes i 1 etg i Borettslaget i vårt tilfelle så er det kjøkkenvinduene men det beror

på alder og slitasje på vinduene.

Innhold

Kort fortalt

- Enderekkehus over to plan.
- Terrasse mot øst og vest.
- Garasjeplass i felles rekke.
- Nydelig allrom på hovedplan.
- Pusset opp i nyere tid.
- Velutstyrt kjøkken i hvit høyglans.
- To fullverdige bad.
- Ett bad m/vaskemaskinopplegg.
- Tre gode soverom og et kontor.
- Mye garderobeplass og stor bod.
- Gulvvarme, varmepumpe og peisovn.
- Terrassedør og flere vinduer fra 2022.

Standard

Entré

Boligen har inngang fra den østvendte terrassen til en entré med generøs størrelse. Entreen er godt utstyrt med skoskap og fire åpne garderobestammer med hyller, skuffer og heng. Romstørrelsen gjør det også enkelt å innrede med annet, ønskelig møblement. Gulvet har laminat, mens veggene har lysmalte panelplater.

Stue og spisestue

Boligen har et nydelig allrom med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. Allrommet oppleves luftig og innbydende, med rikelig dagslys fra store vindusflater i begge gavlveggene. Om sommeren kan man åpne opp mot den største terrassen.

Rommene er pusset opp i nyere tid med moderne materialvalg, lekre detaljer og energieffektive løsninger. Gulvet er belagt med enstavs parkett og veggene har slette overflater med listefri overgang til himling. I himlingen er det innfelte downlights, og stuen kan skilte med ekstra takhøyde. Mediaveggen og trappeløpet er utført med spiler i tre, som tilfører varme og karakter. Oppvarming er med både varmefolie i gulvet, peisovn og varmepumpe.

Kjøkken

Kjøkkenet har pen, nyere innredning med hvite høyglansfronter, grå laminatbenkeplater og fliser på veggene. Innredningen er montert langs tre vegger og har mye oppbevaringsplass samt integrerte hvitevarer. Stekeovn og mikrobølgeovn er plassert i høyskap, og over koketoppen er det vegghengt ventilator. Kjøkkenet er for øvrig utstyrt med planlimt oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har to fullverdige bad som må påregnes oppgradering. Badet i første etasje har laminatgulv, flisimiterte veggplater og hvit servantinnredning med håndvask. Det er også speilskap, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Videre er badet utstyrt med panelovn, skotørker og mekanisk avtrekk.

Bad 2

Badet i andre etasje har innredning med trefolierte fronter. Innredningen består av et høyskap, samt skapinnredning med heldekkende servant. Over innredningen er det dobbelt speilskap og vegghengte hyller. Toalettet er gulvmontert, og under vinduet står et badekar med dusjmulighet. Badet har belegg på gulvet, flisimiterte plater på veggene og oppvarming med stråleovn.

Soverom og kontor

Boligen har tre gode soverom i andre etasje og et praktisk kontor på hovedplan. Sistnevnte har to doble garderober og plass til et romslig skrivebord. Soverommene er også pusset opp i nyere tid, med moderne gulv, innfelte downlights og slette vegger malt i ulike farger for å gi hvert rom sitt personlige preg.

Hovedsoverommet skiller seg ut med ekstra god størrelse og velutstyrt garderobeinnredning langs den ene vegg. Garderoben har åpne stammer med brede skuffer, hyller og klesheng. De andre soverommene har også garderobeløsninger, og det er for øvrig mer lagringsplass i en kjellerbod på ca. 16 kvm. Kjellerboden har utvendig adkomst.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Innholdsleverandør er Viken Fiber - Altibox, og bestilling av tjenester gjøres på www.vikenfiber.no eller tlf 21 45 45 00. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret i borettslaget.

Parkering

Boligen har parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Øvrig parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Usbl

Polisenummer

89120321

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming er med gulvvarme i stue og kjøkken, varmepumpe, peisovn og stedvise panelovner. Varmtvann er fra en bereder plassert i kjellerboden. Ventilasjonen er naturlig, i kombinasjon med avtrekk fra kjøkken og våtrom. Sikringsskapet har automatsikringer.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris som følger eiendommen. Interessent oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 348 532

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 394 129

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Avdrag felleslån 136

Renter felleslån 272

Felleskostnader 3 108

Avdrag felleslån 251
Renter felleslån 179
Måler: 208 Kaldt vann: Enhet: 696
Objekt: GARASJE, 584

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 226

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Borettslaget er ikke inne i avdragsfri periode.

Andel Fellesgjeld

Kr 102 193

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.09.2025

Andel fellesformue

Kr 73 444

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Åsenenga Borettslag

Organisasjonsnummer

948608847

Andelsnummer

104

Om borettslaget

Åsenenga Borettslag ligger på Skedsmokorset og består av 108 andelsleiligheter. Organisasjonsnummeret er 948 608 847. Forretningsfører for selskapet er USBL. Selskapet har en hjemmeside: <https://asenenga.lettstyrt.no/>.

Verdt å merke seg:

- Man må søke styret om utvendige bygningsmessige endringer.

- Regler for hvilken type utbygging som er tillatt er nedfelt i borettslagets vedtekter. Styret skal uansett søkes før andelseier evt igangsetter arbeider i f.m. dette.
- Andelseier skal stille depositum ved slik utbygging.
- Andelseiere må velge et av angitte faste alternative utbyggingsalternativer, og man må undertegne egen kontrakt før man starter byggearbeider.
- Det er vedtatt på generalforsamlingen våren 2015 at det ikke er tillatt å lade El-biler i garasjens strømuttak eller andre felleskontakter.
- Motorvarmer kan leies hver vinter ved å kontakte styret.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16364438293, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.09.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 23.09.2024: 4 345 242

Andel av saldo: 40 531

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2041)

Lånenummer: 12128466612, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.09.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 23.09.2024: 6 610 847

Andel av saldo: 61 663

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2039)

Sikringsordning fellesgjeld

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 1 192 919,-

Budsjett for 2024 er kr 592 808,-

Disponible midler pr 31.12.23 var kr 4 610 880,-

Borettslaget gjennomførte sist høst en ekstraordinær generalforsamling hvor det ble vedtatt å gå til søksmål mot Lillestrøm kommune for feil utregnet eiendomsskatt. Advokatfirma Deloitte fører saken for oss og 2 andre borettslag. De har gående en sak mot Elverum kommune hvor de har fått gjennomslag og medhold i tingretten og i lagmannsretten. Elverum kommune anket til høyesterett og saken ble avvist og det vil si avgjørelsen står.. Vår sak er berammet 6. og 7. juni 24. Det siste som har skjedd i kommunen etter politiske skifte er at eiendomsskatten er foreslått redusert og etter hvert skal utfases i ny budsjettperiode. Vi venter i spenning på dette og utvikling innen søksmålet. Vi vil komme med oppdatert informasjon når vi vet mer.

Vannlekkasje kjellere.

I august fikk vi besøk av uværet Hans og en rekke leiligheter med kjellere fikk store vannlekkasjer. Styrets representanter med ansvar for forsikring har hatt mye arbeid med dette. Forsikringsselskapet Gjensidige hvor bygningsskade er forsikret har ganske nylig gjennomført og beregnet oppgjør for den enkelte og samtidig sendt ut anbefaling for oppbygging fra selskapet Mycoteam. Styret ber om at dette følges opp der det er aktuelt. Styret har pr i dag ikke fått informasjon om hva som kan være årsak til vannproblematikk og lekkasjer og det er bare spekulasjoner foreløpig. En ting som kan nevnes var at det nok opprinnelig aldri var tenkt bygget kjellere i vårt område ... Styret vil søke å ha dialog med kommunen om eventuelle løsninger som kan forhindre fremtidig lignende situasjoner.

Overnevnte punkter er tatt fra årsberetningen. Anbefaler alle å lese igjennom alle vedlegg til salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli

godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dersom noen av en eller annen årsak ikke deltar på dugnaden vil dette bli stipulert til 2t a kr 250,- = kr. 500,- bli innkrevd av borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 56, bruksnummer 44 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 104 i Åsenenga Borettslag med orgnr. 948608847

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/56/44:

02.06.1964 - Dokumentnr: 102303 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1968 - Dokumentnr: 101166 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

19.06.1968 - Dokumentnr: 902992 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra gnr 56 bnr 122

08.01.1969 - Dokumentnr: 100061 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT FOR BNR 129 T O M BNR 148 MOT ANPART AV FESTEAVG
KR 125 PR ÅR M FL BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1970 - Dokumentnr: 102581 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:199

25.03.1976 - Dokumentnr: 101690 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:314

29.11.1985 - Dokumentnr: 110053 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:132

20.09.1957 - Dokumentnr: 4136 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:2

21.01.1966 - Dokumentnr: 100234 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:56 Bnr:57

09.11.1966 - Dokumentnr: 902160 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 56 bnr 27 og bnr 43

06.12.1966 - Dokumentnr: 902161 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 56 bnr 56

26.10.1967 - Dokumentnr: 104537 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:119

26.10.1967 - Dokumentnr: 104538 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:120

19.06.1968 - Dokumentnr: 902991 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 56 bnr 122

23.08.1968 - Dokumentnr: 103432 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:56 Bnr:149

06.12.1968 - Dokumentnr: 8978 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0231 Gnr:37 Bnr:443

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0231 Gnr:37 Bnr:444

23.01.1969 - Dokumentnr: 100270 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:129

23.01.1969 - Dokumentnr: 100271 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:130

23.01.1969 - Dokumentnr: 100272 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:131

23.01.1969 - Dokumentnr: 100273 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:132

23.01.1969 - Dokumentnr: 100274 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:133

23.01.1969 - Dokumentnr: 100275 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:134

23.01.1969 - Dokumentnr: 100276 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:135

23.01.1969 - Dokumentnr: 100277 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:136

23.01.1969 - Dokumentnr: 100278 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:137

23.01.1969 - Dokumentnr: 100279 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:138

23.01.1969 - Dokumentnr: 100280 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:139

23.01.1969 - Dokumentnr: 100281 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:140

23.01.1969 - Dokumentnr: 100282 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:141

23.01.1969 - Dokumentnr: 100283 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:142

23.01.1969 - Dokumentnr: 100284 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:143

23.01.1969 - Dokumentnr: 100285 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:144

23.01.1969 - Dokumentnr: 100286 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:145

23.01.1969 - Dokumentnr: 100287 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:146

23.01.1969 - Dokumentnr: 100288 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:147

23.01.1969 - Dokumentnr: 100289 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:148

07.03.1969 - Dokumentnr: 101102 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:190

15.05.1970 - Dokumentnr: 102580 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:199

10.03.1972 - Dokumentnr: 101230 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:207

10.03.1972 - Dokumentnr: 101231 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:208

28.07.1972 - Dokumentnr: 903023 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 56 bnr 200

25.03.1976 - Dokumentnr: 101689 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:314

26.07.1976 - Dokumentnr: 104224 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:316

01.01.2020 - Dokumentnr: 1670601 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:56 Bnr:44

01.01.2024 - Dokumentnr: 145197 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:44

06.07.1967 - Dokumentnr: 102708 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:21

Med flere bestemmelser

10.11.1967 - Dokumentnr: 104813 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:37 Bnr:15

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig innflytningstillatelse for hus nr. 76 datert 17.01.1983.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: "Noe småarbeide gjenstår"

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.01.1983.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 700 000 (Prisantydning)

102 193 (Andel av fellesgjeld)

4 802 193 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 232 (Omkostninger totalt)

20 132 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 932 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 811 425 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 822 325 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 825 125 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 232

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Garantipremie/inneståelse
5 500 Kommunale opplysninger
27 500 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
5 500 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger per stk.
6 875 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 130 546

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kamilla Benum Braanen
Eiendomsmegler / Partner
kamilla.benum.braanen@aktiv.no
Tlf: 417 30 427

Ansvarlig megler bistås av

Kamilla Benum Braanen
Eiendomsmegler / Partner

kamilla.benum.braanen@aktiv.no
Tlf: 417 30 427

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Oppdragstaker

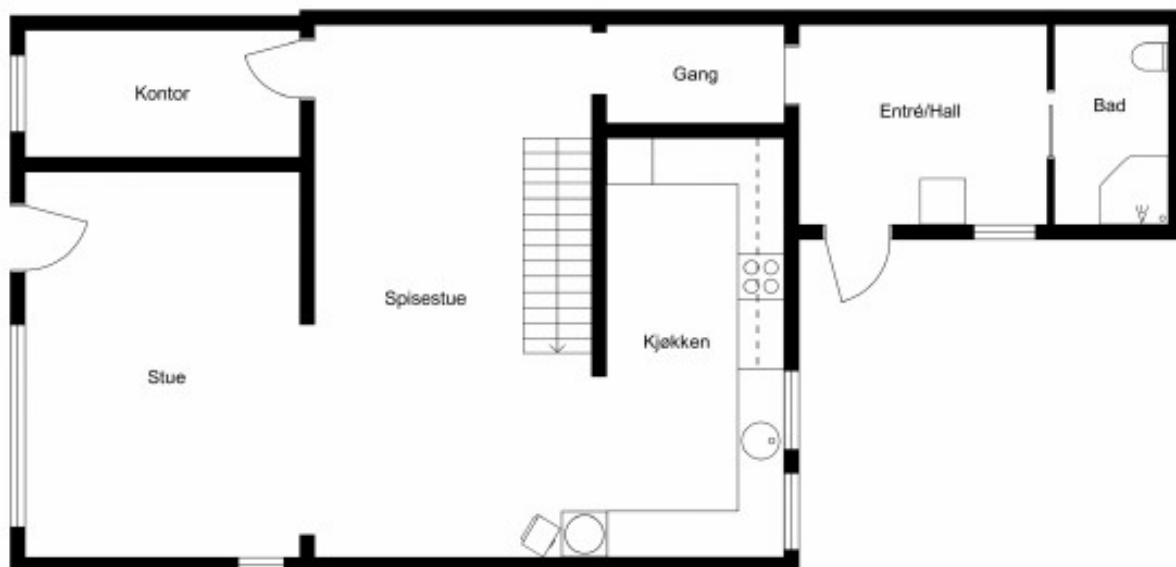
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

13.10.2025

Åsenhagen 76D

1. Etasje

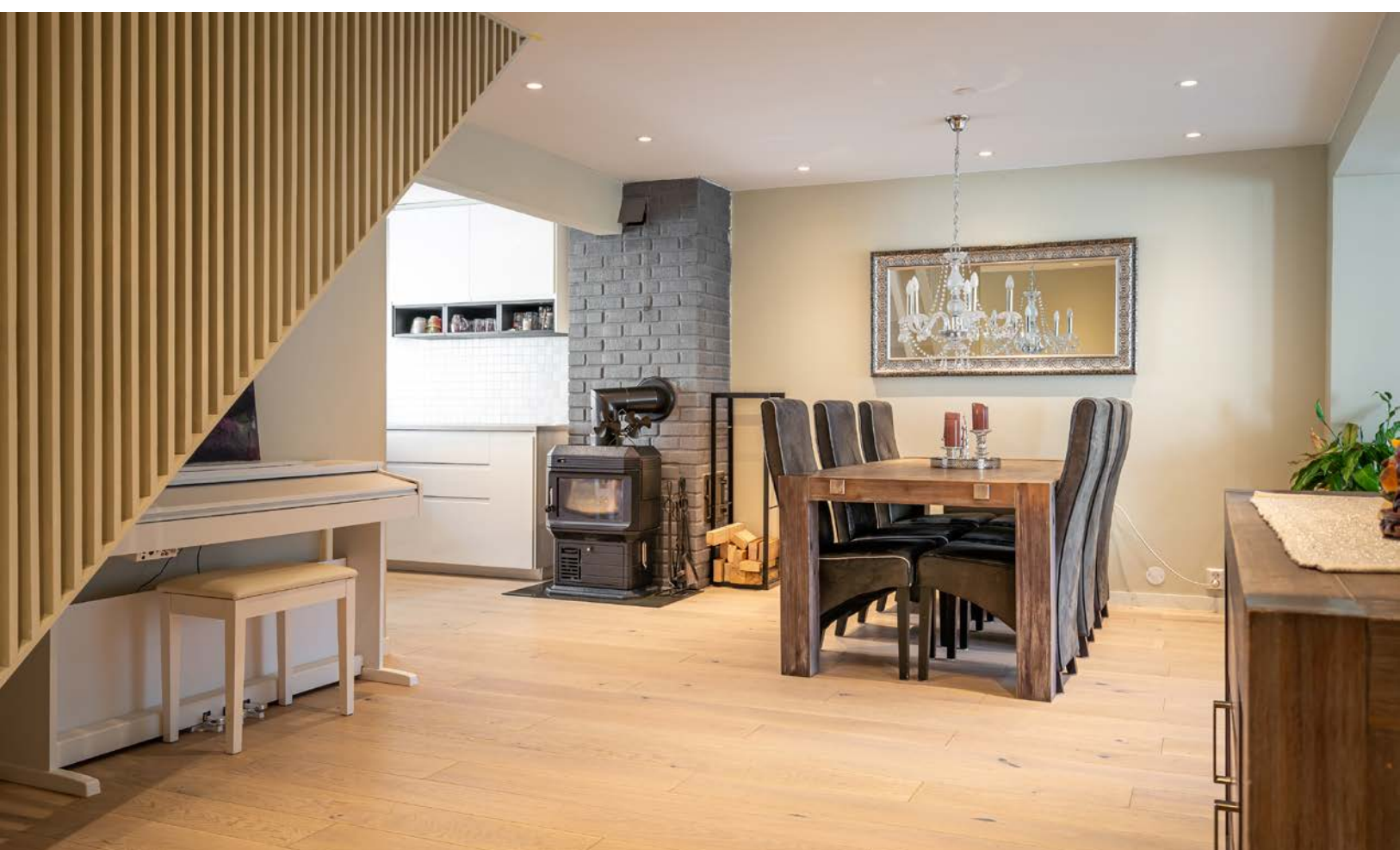


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

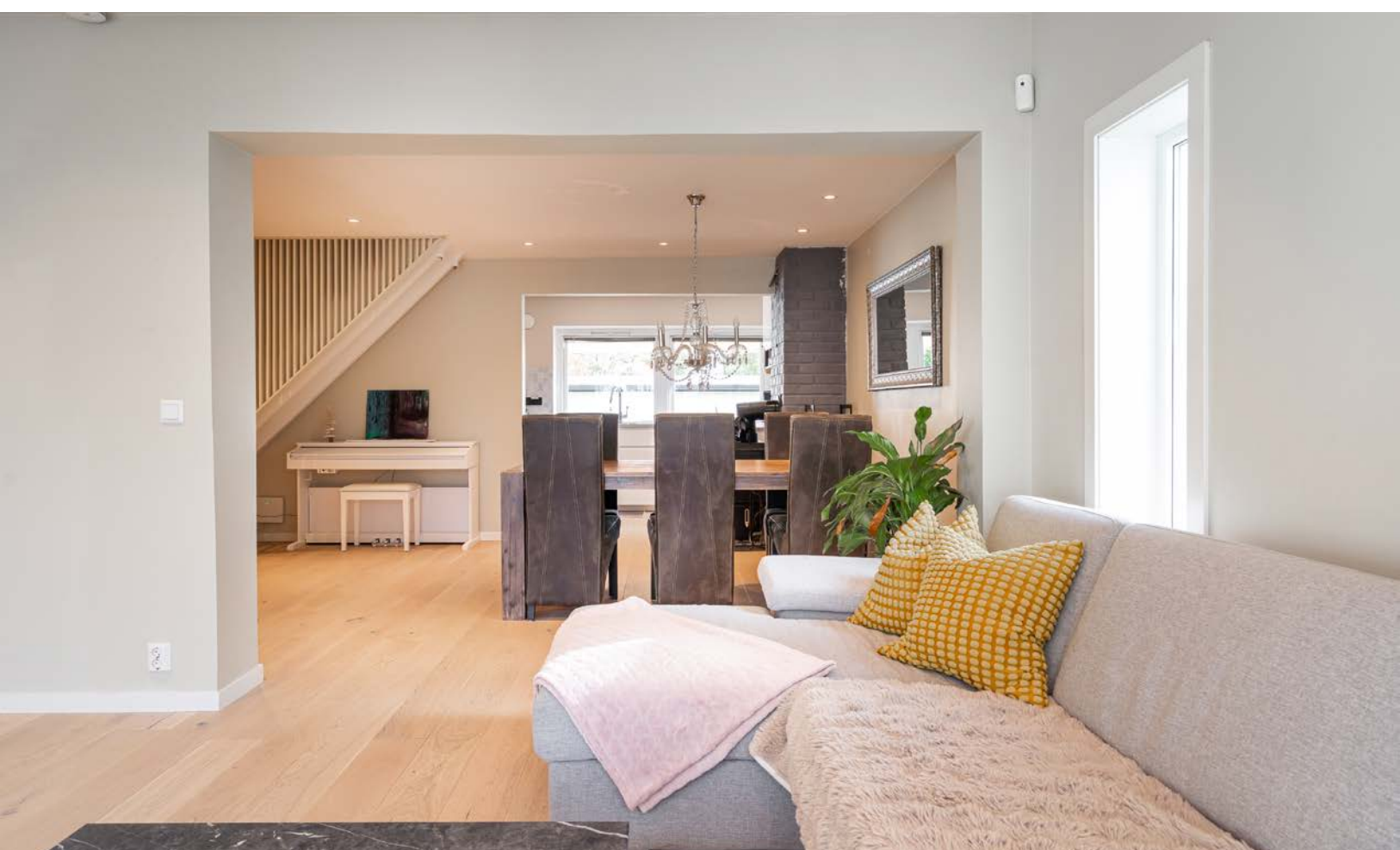








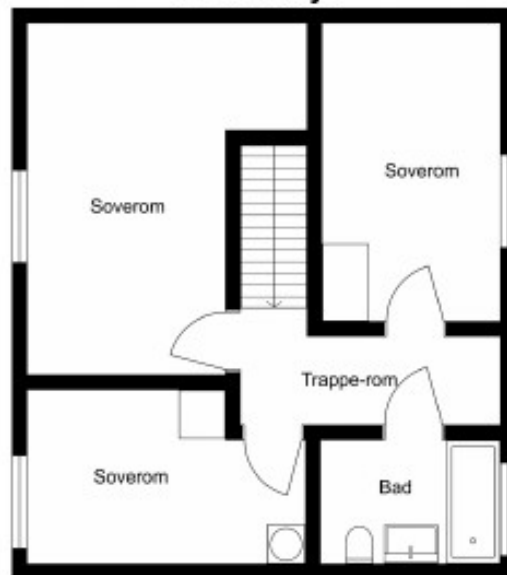






Åsenhagen 76D

2. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Vedlegg

Nabolagsprofil

Åsenhagen 76D - Nabolaget Åsenhagen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Åsenhagen skole Linje 400, 400E	4 min 0.3 km
Leirsund stasjon Linje R13	9 min 5.5 km
Oslo Gardermoen	22 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 23.7 km

Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 127 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	23 min 1.9 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min 6.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min 7 km

Ladepunkt for el-bil

Åsenhagen Skole - Lillestrøm Kom...	1 min
Lillestrøm Kommune Korshagen Bar...	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

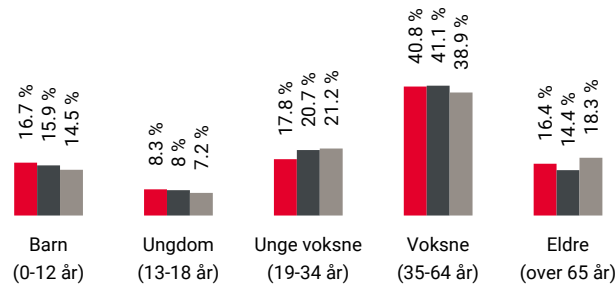
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsenhagen	1 185	515
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Korshagen kommunale barnehage (1-5 ... 74 barn	8 min 0.7 km
Vardeåsen barnehage (0-5 år) 72 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Skedsmokorset PostNord	11 min 0.9 km
Meny Skedsmo Senter	16 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 80/100

Sport

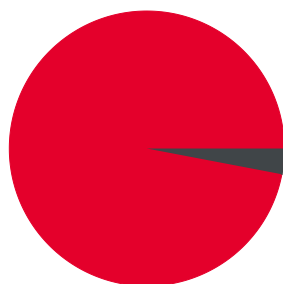
Åsenhagen skole 2 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.2 km

Åsenenga nærmiljøanlegg 4 min
Ballspill 0.3 km

Fresh Fitness Skedsmokorset 6 min

Avancia Sport Center Skedsmokorset 10 min

Boligmasse



97% rekkehus
3% annet

«Stille og rolig område, nær by og flyplass, trygt og godt.»

Sitat fra en lokalkjent

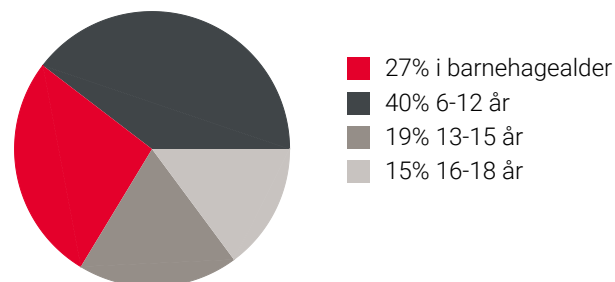
“

Varer/Tjenester

Skedsmo senter 16 min

Vitusapotek Skedsmokorset 11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

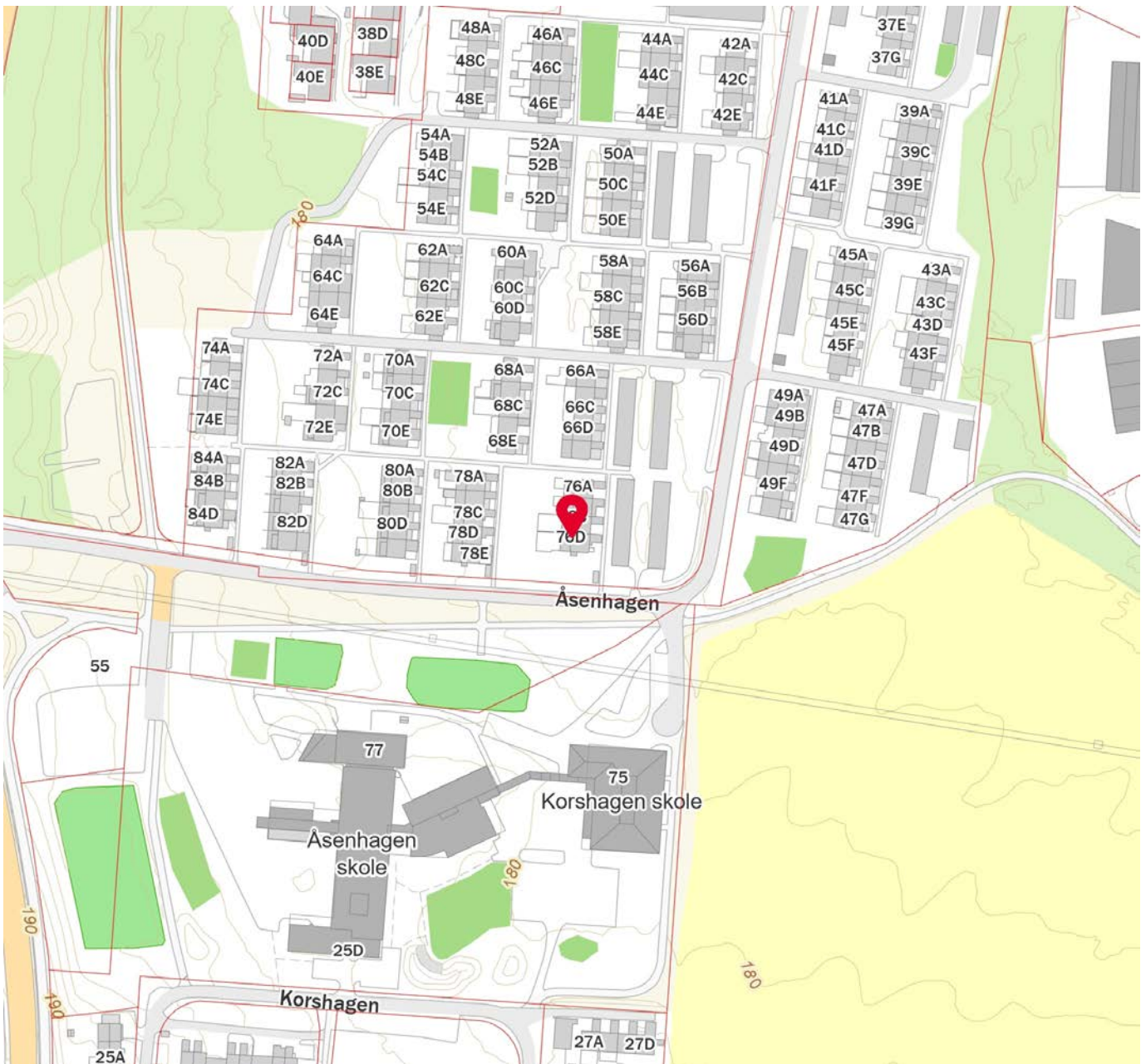
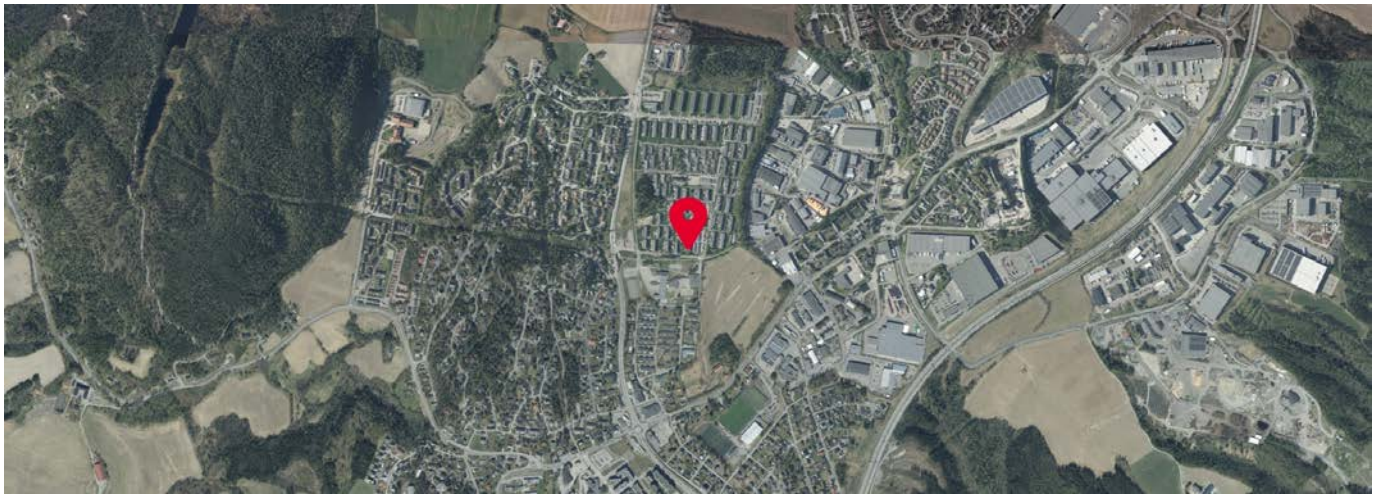


0% 43%

Åsenhagen
Skedsmokorset
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Åsenhagen 76 D, 2020
SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

gnr. 56, bnr. 44

Andelsnummer 104

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 21696-1079

Referansenummer: AE1012

Foretak: Skade og Tilstand AS

Vår ref: John-John



Medlem av



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.

SKADE OG TILSTAND AS

Skade og Tilstand AS, etablert i 2024 og drevet av John-John Myhrvold, tilbyr faglig solide takseringstjenester med fokus på trygghet, kvalitet og personlig oppfølging. John-John er utdannet bygningssakkyndig fagskoleingeniør, med fagbrev som tømmer og bakgrunn fra skadesaneringsbransjen.

Denne kombinasjonen gir en bred forståelse for både bygningens tekniske tilstand og hvilke konsekvenser feil og skader kan ha for dem som bor der. Erfaringen brukes aktivt for å finne praktiske, faglig forankrede løsninger og bidra til trygge beslutninger for kundene.

Bedriften har særlig kompetanse innen skadetaksering, reklamasjonssaker og tilstandsvurderinger. Skade og Tilstand leverer tjenester innen tilstandsanalyse, reklamasjonstaksering, skadetaksering og annen teknisk bistand, hovedsakelig i Oslo og Akershus.

Selskapet etterstreber alltid rettferdige og godt dokumenterte vurderinger – med respekt for både bygget og menneskene det er til for.



Rapportansvarlig

John-John Myhrvold
Uavhengig Takstingeniør
post@skadeogtilstand.no
468 15 123



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra ca. 1970 med normal standard for alderen. Tak med asfalt uten registrerte lekkasjer; avrenning fra nedløp er mangelfull. Fasader i betong/tre har slitasje. Vinduer i ulik alder, og entrédør har slitasje. Uteplatt/veranda har slitasje og behov for punktvis tiltak.

Innvendig er det normal bruksslitasje og målt høydeforskjell opptil 8 mm på 2 m. Ildsted har for liten avstand til brennbart, og trapp mangler håndløper på begge sider. Bod under terreng har hatt vanninntrenging ved ekstremnedbør. Kryp kjeller mangler plast på grunn. Radonmåling er ikke dokumentert.

Våtrom: Bad i 2. etasje med eldre løsninger. Vaskerom i 1. etasje uten sluk og tettesjikt, feilmonterte veggplater og laminat i våtsone. Tekniske forhold: varmepumpe fra 2011 uten dokumentert service; naturlig ventilasjon uten dokumentert luftutskifting; delvis eldre avløp/soil; manglende samsvarserklæring for deler av el-arbeid. Drenering opplyses som eldre, og felles bygningsdeler ivaretas av borettslaget.

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

Pulttak med lufting i gesims, tekket med asfaltbelegg. Visuelt kontrollert fra bakken; øvrige flater krever tilkomst. Ingen tegn til lekkasje eller skader observert. Jevnlig ettersyn anbefales. Nedløp og beslag i lakkert metall.

Fasader

Kombinasjon av betong/småstein og trekledning på bindingsverk med luftespalte. Trekledning vedlikeholdes med maling/beis; kontroller endaved, bunnsvill, overganger mot vinduer/dører og beslag. Felles fasadearbeider håndteres av borettslaget.

Vinduer og dører

Vinduer i tre med tolags glass fra ulike år. Kjøkkenvindu vurdert til 1980-tallet; enkelte vinduer fra 2022. Visuell kontroll uten funn som krever tiltak. Eldre vinduer har normalt svakere isolasjon enn nyere. Entrédør i teak med glassfelt. Balkongdør i tre med tolags glass fra 2022. Eldre entrédør har merker/riper og stedvis nedbrutt overflate og trenger overflatebehandling.

Uteareal

Adkomst via veranda i trekonstruksjon med overbygd tak, oppmålt til ca. 21 m². Utgang fra stue til treplattung, oppmålt til ca. 75 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater

Stue og kjøkken (1. etasje): parkett med varmefolie. Øvrige rom: parkett. Vegger og himling: malte, slette flater. Tak-ess i gang og vaskerom. Løsøre/innbo er ikke flyttet. Overflater vurdert mot normal bruksslitasje; mindre hakk, sprekker og merker må påregnes. Noe overflateoppussing kan påregnes.

Etasjeskiller og planhet

Etasjeskiller i lettbetongelementer. Tilfarergulv i 1. etasje med varmefolie og parkett. Skjevheter kontrollert med nivelleringslaser, fem målepunkter per rom (stue, kjøkken, to soverom). Største

avvik: 8 mm på 2 m.

Radon

Boliger bør ha så lave nivåer som mulig og ikke over 200 Bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m³. Dersom radonmåling ikke er utført, settes TG2. Måling anbefales.

Pipe/ildsted

Teglsteinspipe med ukjent vedlikeholdshistorikk. Vedovn og sotluke i 1. etasje. Omfattes av sameiets vedlikehold.

Bod og krypkjeller

Utvendig kjellerbod med adkomst via kjellerluke. Støpt betonggulv og vegger i mur. Adkomst til krypkjeller via kjellerbod og veggluke; inspisert fra luke. Det tas forbehold om at ikke hele området er inspisert; videre undersøkelser kan være aktuelle. Forhold i krypkjeller ses i sammenheng med utvendig fuktsikring.

Trapp og dører

Malt tretrapp. Standard innvendige slette dører.

Overflateavvik

Mindre overflateavvik kan forekomme; justeringer kan påregnes over tid. Stedvis sår og merker er registrert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrom regnes som teknisk eldre når mer enn halvparten av forventet levetid er passert (normalt 15–25 år). Når alder er ukjent, vurderes tilstand ut fra synlige materialer, løsninger og slitasje. Enkelte bygningsdeler kan settes til TG1 dersom funksjon er god, det ikke er registrert fuktskader, og vedlikehold er fulgt opp. Full oppgradering anbefales på sikt. Hulltaking er ikke utført på grunn av murkonstruksjon. Overflatesøk med Protimeter MMS3 på utsatte områder viste ingen fukt i kontrollerte punkter.

Vaskerom

Rehabilitering av våtrom skal oppfylle TEK17 med krav til fall mot sluk, tettesjikt i våtsone og håndtering av lekkasjevann. For utførte tiltak skal det foreligge dokumentasjon på utførelse, membran, produktvalg og samsvarserklæringer for vann og elektro; dette skal inngå i boligens FDV og i utføres KS-system. Manglende dokumentasjon skaper usikkerhet og kan få betydning ved eierskifte og reklamasjon. Våtrommet er brukt som vaskerom; ved endret bruk anbefales undersøkelse av lekkasjesikkerhet. Vegger har badersplater, himling har takess, gulv har laminat. Våtrommet mangler dokumentert tettesjikt. Dusjkabinett er koblet direkte til avløp. Mekanisk avtrekk på vegg. Hulltaking er ikke utført på grunn av registrert avvik i tettesjikt. Overflatesøk uten utslag på fukt er en øyeblikksmåling og bekrefter ikke lekkasjesikkerhet. Jevnlig ettersyn anbefales, og eventuelle tiltak gjennomføres i tråd med de beskrevne forholdene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning med glatte fronter. Laminert benkeplate og nedfelt vask med ettgreps blandeblender. Mikrobølgeovn og stekeovn i høyskap. Nedfelt platetopp. Oppvaskmaskin i benk. Plass til kjøleskap med frysedel. Boligen har vegghengt ventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør

Synlige vannrør i plast (rør i rør). Skjulte vannrør er ikke vurdert; deler av anlegget vurderes som eldre (vannrør til bad i 2. etasje). Øvrige skjulte deler antas kobber. Kun visuell kontroll; ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Autorisert rørlegger anbefales for nærmere vurdering og evt. utskifting.

Avløp

Innvendige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekk sannsynligvis i soil/støpejern. Kun synlige rør er vurdert; skjulte føringer er ikke kontrollert. Tilstanden er ikke fullt vurdert. Alder, fortetting og brudd er risikofaktorer.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer, kombinert med avtrekk på kjøkken og våtrom. Forholdet ses i sammenheng med øvrige punkter om ventilasjon.

Varmepumpe

Fra 2011. Vedlikeholdshistorikk ukjent. Behov vurderes av fagkyndig. Vedlikehold og service må påregnes.

Varmtvannsbereider

Plassert i utvendig kjellerbod.

Elektrisk anlegg

Det foreligger dokumentasjon datert 07.10.2025 som bekrefter at det elektriske anlegget er kontrollert og at registrerte avvik er utbedret. Utførende: Elektro Nettverk

Brannsikkerhet

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn og fundamentering

Det er ikke utført geoteknisk undersøkelse. Bebyggelsen antas fundamentert på betongsåle/ringmur til frostfri dybde, med grunnmur mot krypkjeller. Vurdert visuelt fra tilgjengelige områder for riss, avskalling, saltutslag og fuktmerker.

Drenering

Drenering antas som eldre fellesanlegg. Ingen åpning eller funksjonstest er utført. Vurdering baseres på synlige forhold som terrengfall, vannansamlinger, renner og nedløp, samt fuktmerker på grunnmur og i krypkjeller. Drenering omfattes av borettslagets vedlikehold, men er vurdert da den har direkte innvirkning på bruk.

Anbefalinger

Jevnlig rensk av renner, nedløp og sluk. Kontroller nedløpsutkast og overvannsløsninger. Tett overganger der nødvendig. Ved tegn til redusert funksjon anbefales spyling og kamerainspeksjon samt eventuell utskifting i borettslagets regi. I krypkjeller anbefales plast på grunn, tilstrekkelig lufting og oppfølging av mulige lekkasjepunkter. Eier bør gjøre egne undersøkelser før videre bruk av rom under terreng. Ved tegn til setninger (trappesprekker, hjørnesprekker, skjeve dører) anbefales nærmere kartlegging.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

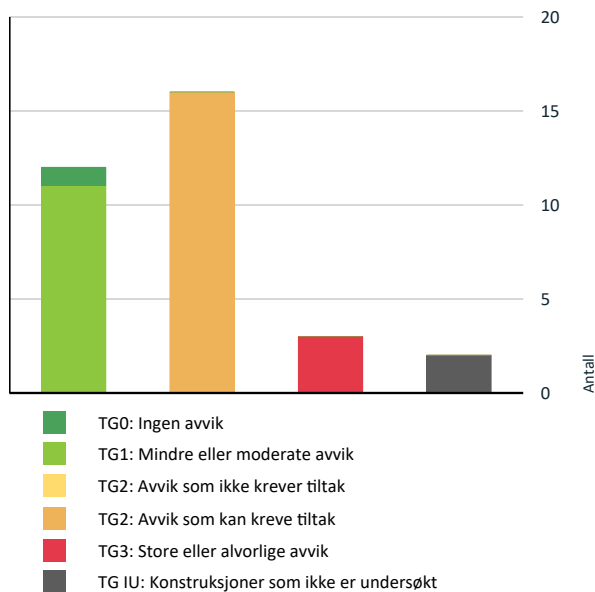
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Godkjente byggetegninger datert 25.02.1969 er fremlagt. Tegningene samsvarer ikke med dagens bruk. Boligen er vurdert slik den fremstod og ble brukt på befaringstidspunktet.

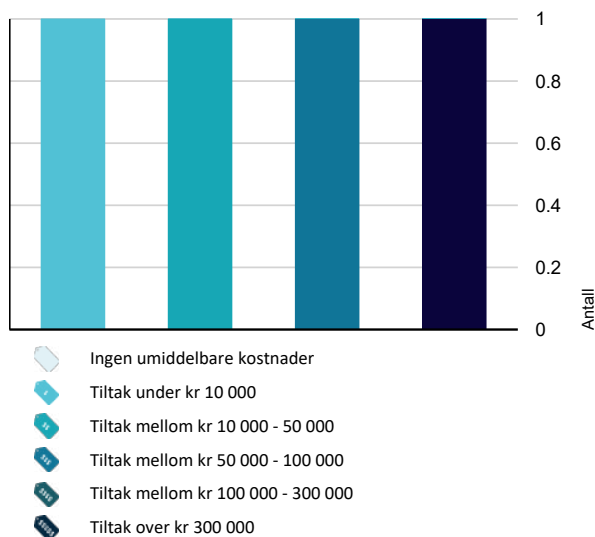
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1970

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pulttak konstruksjon med lufting i gessims. Taket er tekket med asfaltbelegg. Visuelt kontrollert fra bakken. Øvrig flater krever tilkomst. Det er ikke registrert forhold som tyder på lekkasjer eller skader. Anbefaler jevnlig ettersyn

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrennene har utilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløp. Vannet ledes ikke effektivt bort fra bygningen, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å luke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forlengelse av nedløp eller annen løsning som sikrer tilstrekkelig avstand mellom vannavrenning og bygningskropp.

Konsekvens:

Mangelfull bortledning av takvann kan føre til fuktskader, setninger i grunn, og redusert levetid på bygningsdeler som utsettes for gjentatt fuktpåvirkning.

Vegggkonstruksjon

Fasader i kombinasjon av betong/småstein og trekledning på bindingsverk med luftespalte. Kledningen vedlikeholdes med maling/beis; kontroller spesielt endevend, bunnsvill, overganger mot vinduer/dører og beslag. Felles fasadearbeider håndteres av borettslaget.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttakkonstruksjon med lufting i gesims. Tekket med asfaltbelegg. Visuelt kontrollert fra bakken; øvrige flater krever tilkomst. Ingen tegn til lekkasjer eller skader observert. Jevnlig ettersyn anbefales.

Vinduer

Vinduer fra forskjellige årstall. Vinduer kjøkken er vurder å være fra 80-tallet. Nyere vinduer fra 2022. Vinduer med karmen av tre og to lags-glass.

Vinduene er visuelt inspisert og ser ut til å være i normalt god stand med tanke på deres alder. Ingen skader eller svekkelser som krever tiltak ble oppdaget. Det bør imidlertid bemerkes at vinduer naturlig slites over tid og har en begrenset levetid. Eldre vinduer har ofte dårligere isolasjonsegenskaper sammenlignet med nyere vinduer, og slipper ut mer varme.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har en alder som tilsier at en vesentlig del av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert normal slitasje som mindre merker og nedbrytning i overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Overflatebehandling og vedlikehold bør utføres for å forlenge vinduenes levetid. Ved tegn til funksjonssvikt eller råte bør utskifting vurderes.

Konsekvens:

Uteblitt vedlikehold kan føre til ytterligere nedbrytning av treverk, redusert energieffektivitet og økt risiko for fuktinntrengning. TG2 er satt for å belyse risiko.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Entrédør i teak med glassfelt.
Balkongdør i tre med tolags glass, fra 2022.

Eldre entredør har en alder som tilsier at u-verdi er høyere sammenlignet med dagens standard. Eventuell vedlikehold må påregnes med tiden.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst bolig via veranda av trekonstruksjoner med overbygd tak. Veranda er oppmålt til ca 21 m². Utgang fra stue til platting i tre, oppmålt til ca. 75 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord på platting bærer preg av slitasje. Enkelte utskiftninger kan vurderes, og overflatebehandling må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

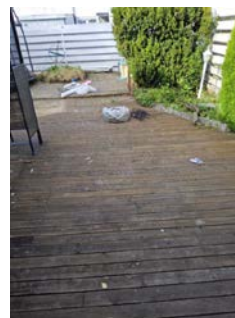
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales punktvis utskifting av bord med størst slitasje eller skader, samt påføring av egnet overflatebehandling for å forlenge levetiden.

Konsekvens:

Uteblitt vedlikehold kan gi økt nedbrytning, oppflising og vannopptak, som igjen kan redusere levetiden og brukskvaliteten på terrassen.



Andre utvendige forhold

Boligen er en andelsbolig i Åsenenga Borettslag. Felles bygningsdeler og tekniske anlegg (tak, drenering, fasader, krypkjeller, garasjeanlegg, renner/nedløp) forvaltes og vedlikeholdes i borettslagets regi. Bruk og ansvar følger borettslagets vedtekter og husordensregler.

Rekkehusbebyggelse fra ca. 1969. Bæresystem hovedsakelig i betong, med lettvegger i tre. Pulttak med betongdekket tekket med asfalt. Fasader i betong/småstein og trekledning med luftespalte. Fundament og grunnmur i betong mot krypkjeller under rekkene. Vinduer i tre av varierende alder; enkelte utskiftet. Takrenner og nedløp i metall. Felles bygningsdeler (tak, drenering, fasader, krypkjeller, garasjeanlegg) forvaltes og vedlikeholdes i borettslagets regi. Det er ikke gjort konstruksjonsåpninger; vurderingen bygger på visuelle observasjoner og opplysninger.

Boligen har 2 etasjer over terreng. Underliggende krypkjeller og kjellerbod benyttes som teknisk areal (ikke oppholdsrom). Opplysningen er basert på visuelle observasjoner/opplysninger og er ikke verifisert mot godkjente tegninger

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv i stue og kjøkken (1. etasje) med parkett og varmemefolie. Øvrig gulv med parkett.
Vegger og himling med malte, slette flater. Tak-ess i gang og vaskerom.

Løsøre/innbo er ikke flyttet. Overflater er vurdert skjønnsmessig mot normal bruksslitasje. Mindre hakk, sprekker og merker må påregnes. Noe overflateoppussing kan påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i lettbetongelementer. Tilfarergulv med varmemefolie og parkett over i 1. etasje.

Skjevheter er kontrollert med nivelleringslaser. Det er målt fem punkter per rom. Følgende rom er målt: stue, kjøkken og to soverom. Det er registrert mindre høydeforskjeller; største målte avvik er 8 mm på 2 m.

TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen. Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG2. Det anbefales alltid at målinger utføres.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger, og det er uvist om bygget er utført med radonsperre.

Merk: Bygningen ligger i ett område som er merket med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

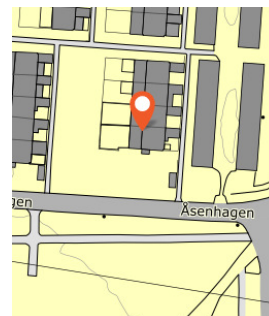
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon på målinger/tiltak mot radon.

Konsekvens:

Økt eksponering av radon kan føre til helseskadelige konsekvenser.



TG 3 Pipe og ildsted

Tegelsteinspipe med ukjent vedlikeholdshistorikk. Vedovn og sotluke i 1. etasje. Forholdet omfattes av sameiets vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende avstand fra ildsted til brennbart materiale. Forholdet avviker fra dagens krav og øker risikoen for overoppheting og antennelse av nærliggende materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forskriftsmessig avstand til brennbart materiale eller montere godkjente skjermingsplater/ubrennbare materialer i samsvar med produsentens anvisninger og gjeldende regelverk. Tiltaket bør utføres av fagkyndig.

Konsekvens:

Manglende sikkerhetsavstand kan gi alvorlig brannfare ved bruk av ildstedet, med risiko for antennelse av brennbart materiale og påfølgende person- og materielle skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Utvendig kjellerbod med adkomst via kjellerluke. Støpt betonggulv og vegger i mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden ligger under terreng, og det er opplyst at det tidligere har vært innsig/vann i kjeller ved ekstremnedbør. TG2 er satt for å belyse risiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å redusere fukt- og vannrisiko ved å sikre god avrenning og fall ut fra grunnmur, kontrollere drenering/overvannsløsninger og nedløp, vurdere terskel-/tettingstiltak ved dør og sluk/tilbakeslagssikring der relevant. Lagring av organisk materiale direkte mot gulv/vegger bør unngås; bruk hyllesystem med klaring fra gulv og vegg. Vurder fuktmåling/klimaregistrering og eventuelt avfukter ved behov.

Konsekvens:

Periodisk vanninntrengning og høy fukt kan gi mugg- og luktp problemer, skader på innbo, korrosjon og forkortet levetid på materialer, samt risiko for sekundære byggskaader over tid.

1 TG 2 Kryp kjeller

Adkomst via kjellerbod og luke på vegg til Kryp kjeller under betonggulv er innsisert fra luke. Det tas forbehold om at ikke hele området er innsisert og eventuell videre undersøkelser anbefales. Forhold i kryp kjeller må ses i sammenheng med utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler plast/fuktsperre mot grunnen i kryp kjeller. Åpen jord og organiske masser kan gi økt fukttransport opp i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å etablere sammenhengende plastfolie (fuktsperre) på grunnen med tette omlegg og oppkant mot grunnmur/søyler der dette er hensiktsmessig. Arealet bør først ryddes for organisk materiale, og det bør sikres tilstrekkelig ventilasjon eller annen fuktkontroll i krypkjelleren. Vurder også radon- og luktkbarriere ved behov.

Konsekvens:

Manglende fuktsperre kan gi forhøyet fukt i krypkjeller, kondens og muggvekst, med risiko for lukt, redusert innemiljø og forkortet levetid på treverk og underliggende konstruksjoner.



1 TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig trapp mangler håndløper på begge sider. Forholdet avviker fra dagens krav til sikkerhet i trappeløp og medfører økt fallrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav til høyde, styrke og åpninger. Prosjektering og utførelse bør utføres av fagkyndig.

Konsekvens:

Manglende rekkverk øker risikoen for fall og personskade, kan gi avvik ved tilsyn.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Standard innvendige behandlede slette dører.

Mindre overflate avvik kan forekomme og noe justeringer kan påregnes med tiden.

Stedvis sår og merker er registrert

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig luftespalte under enkelte innvendige dører, i strid med anbefalte løsninger for luftsirkulasjon mellom rom. Enkelte dører har kontakt med terskel eller karm ved åpning og lukking; dette kan skyldes skjevheter i dørblad, karm eller underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

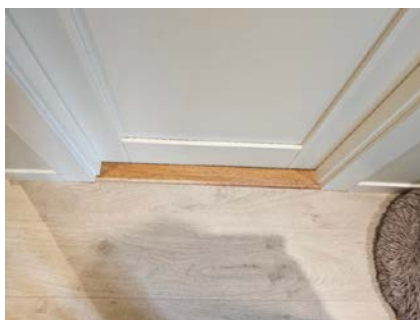
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales justering av dørblad og karm for å sikre korrekt funksjon. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør dør eller karm vurderes reparert eller skiftet.

Konsekvens:

Dører som tar i terskel eller karm kan gi redusert funksjonalitet, økt slitasje på hengsler og beslag, samt skade på overflater over tid. For å lukke avvik må det gjøres tiltak. Utilstrekkelig luftgjennomstrømning kan redusere effektiviteten naturlig ventilasjon, og kan bidra til dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning i enkelte rom.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Et våtrom anses som teknisk eldre når det har passert over halvparten av sin forventede levetid, normalt 15–25 år etter oppførings- eller rehabiliteringstidspunkt, avhengig av kvalitet og bruk. Når eksakt alder ikke er kjent, vurderes rommets tilstand ut fra synlige materialer, løsninger og slitasje.

Selv om et våtrom klassifiseres som eldre, kan enkelte bygningsdeler likevel vurderes til tilstandsgrad 1 (TG1), for eksempel hvis funksjon og utførelse er god, det ikke er registrert fuktskader, og vedlikehold er fulgt opp. Dette gjelder typisk overflater, innredning eller installasjoner som fremstår som godt ivaretatt, eller er nyere enn resten av våtrommet.

Det anbefales å planlegge for en full oppgradering av våtrommet i overskuelig fremtid. Nøyaktig tidspunkt kan ikke fastsettes, men kjøper bør ta dette med i sine vurderinger.

Vurdering av avvik:

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

TG3 settes som en helhetsvurdering basert på tettesjiktets alder med usikker restlevetid (vinylbelegg på gulv og våtromsplater), usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer i gulv og vegger, vindu plassert i våtsone, samt alder på sluk, slukdetaljer og røropplegg. Det må påregnes full rehabilitering av vaskerommet for å oppfylle dagens byggetekniske krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak

Tiltak:

Oppgradering av badet må påregnes for å tilfredsstille dagens krav.

Konsekvens:

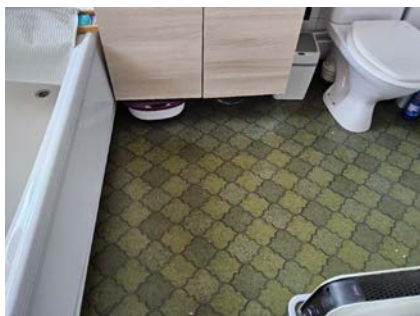
Bygningsdeler på bad og vaskerom må både vurderes i henhold til de kravene som gjaldt ved oppføringsåret, og kontrolleres mot dagens krav. Dette er nødvendig fordi bruken av slike rom har endret seg betydelig over tid. For eksempel kan et baderom uten membran på gulv og deler av vegger ikke brukes til dusjing direkte på gulvet, men må ha et dusjkabinett som leder vannet direkte til sluket. Selv om dette ikke garanterer at fuktskader unngås, er det ikke uvanlig at et eldre bad får en høy tilstandsgrad basert på dette, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det er da opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom.

Sjablongmessig prisanslag gjelder total rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtrommet, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av konstruksjonens oppbygging. De innvendige veggene består av murkonstruksjon, noe som krever spesialverktøy for denne typen undersøkelser. Det er derfor utført overflatesøk på områder som erfaringsmessig er særlig utsatt for fuktskader, uten at det ble registrert funn som indikerer fuktproblemer. Overflatesøket er gjennomført med Protimeter MMS3.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Ved rehabilitering av våtrom stilles det krav til planlegging, utførelse og dokumentasjon i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) med tilhørende veiledning. Et våtrom skal være fuktsikkert, med løsninger og materialvalg som reduserer risikoen for fuktskader ved normal bruk. Det stilles særskilte krav til blant annet fall til sluk, tettesjikt i våtsoner og håndtering av lekkasjevann.

For tiltak gjennomført etter skal det foreligge dokumentasjon som viser hvordan arbeidet er utført. Dette inkluderer opplysninger om produktvalg, plassering og type membran, detaljer for utførelse, samt samsvarserklæringer for tekniske installasjoner som vann og elektrisitet.

Dokumentasjonen skal inngå i boligens FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) og være lagret i utførende virksomhets kvalitetssikringssystem (KS-system).

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om hvordan tiltaket er gjennomført, og kan ha betydning ved eierskifte, reklamasjon eller vurdering av våtrommets tekniske kvalitet.

Merk at våtrommet er brukt som vaskerom. Ved endret bruk anbefales videre undersøkelser av våtrommets lekkasjesikkerhet. Tiltak må påregnes i tråd med påpekte forhold. Undersøkelser og tiltak bør utføres i samråd med fagkyndig personell.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater på vegger. Himling med takess.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater er ikke montert i henhold til produsentens leggeanvisning. Det mangler bunnlist, og det er ikke benyttet tilstrekkelig tettemasse mot sokkelflis/gulvlist. Dette gir usikker tetting i overgangen mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Utføre utbedring i tråd med produsentens anvisning: etablere korrekt bunnlist, fjerne/erstatte mangelfull fuging og legge ny, kontinuerlig tettemasse i overgangen mot sokkelflis/gulvlist. Ved mistanke om fuktopptak bak platene bør det gjennomføres målrettede undersøkelser (fuktmåling/hulltaking) før reetablering. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Konsekvens:

Mangelfull utførelse kan gi kapillæroppslag og vanninntrengning bak platene, med risiko for fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen. Forsinket utbedring kan øke omfang og kostnader.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har laminat gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet materiale som ikke er egnet i våtsoner. Eier opplyser om fuktskader under dusjkabinett. Forholdet gir usikker fuktsikring i området. Forhold er ikke videre undersøkt grunnet tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke omfang og årsak (fuktmåling/materialprøver og kontroll av oppbygning). Uegnede materialer i våtsonen bør skiftes ut og erstattes med fuktbestandige løsninger utført i tråd med gjeldende anvisninger. Eventuelle skadde underlag/underkonstruksjoner saneres/utskiftes før reetablering.

Konsekvens:

Materialer som ikke tåler varig fuktbelastning kan ta opp vann og brytes ned, med risiko for muggvekst, råte og sekundære skader i tilstøtende konstruksjoner. Utbedringskostnadene kan øke dersom tiltak utsettes.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet uten dokumentert tettesjikt. Dusjkabinett er koblet direkte til avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler sluk, og det er registrert manglende tettesjikt på gulv. Forholdet avviker fra gjeldende krav til avrenning og fuktsikring i våtrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forskriftsmessig løsning med sluk, korrekt fall mot sluk og kontinuerlig tettesjikt (membran) med tette overganger mot vegg/gjennomføringer. Arbeidet bør prosjekteres og utføres av fagkyndig, og dokumenteres med samsvarserklæring og fotodokumentasjon. Inntil utbedring er gjennomført bør vannbelastning av gulvet unngås/minimeres.

Konsekvens:

Manglende sluk og tettesjikt gir høy risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner, med fare for mugg/råte, redusert levetid og omfattende utbedringskostnader.

Sjablommessig prisanslag gjelder etablering av tettesjikt på gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har toalett, plass til vaskemaskin og dusjkabinett.

1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking fordi det er registrert avvik i tettesjiktet. Det er gjennomført overflatesøk uten utslag på fukt. Dette er øyeblikksmålinger og kan ikke bekrefte lekkasjesikkerheten. Våtrommet bør følges opp med jevnlig ettersyn for å vurdere behov for videre tiltak. Eventuelle tiltak gjennomføres i tråd med øvrige beskrevne forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1. TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning med glatte fronter. Laminert benkeplate og nedfelt vask med ettgrep blandebatteri. Mikrobølgeovn og stekeovn i høyskap. Nedfelt platetopp. Oppvaskmaskin i benk. Plass til kjøleskap med frysedel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert manglende komfyrvakt. Avvik fra NEK400 823.421.301 Beskyttelsesutstyret skal sørge for utkobling av strømtilførselen til en platetopp/komfyr dersom overoppheting medfører fare for brann i omgivelsene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å installere komfyrvakt i tråd med krav i NEK 400 og produsentens anvisninger. Arbeidet skal utføres av autorisert elektroinstallatør, og dokumentasjon på utført arbeid skal foreligge.

Konsekvens:

Manglende komfyrvakt øker risikoen for branntilløp ved tørrkoking eller overoppheting, med fare for personskade og materielle skader.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1. TG 1 Avtrekk

Boligen har vegghengt ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1. TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør er av plast (rør i rør). Skjulte vannrør i konstruksjonen er ikke vurdert; deler av anlegget vurderes som eldre, gjelder vannrør til bad i 2. etasje. Øvrige deler er skjult, antatt kobber. Det er kun utført visuell kontroll; ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. For nærmere vurdering av tilstand og eventuelt behov for utskifting anbefales kontroll av autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

De innvendige avløpsrør består av PVC/plast, mens hovedstrekkene sannsynligvis er av soil/støpejern. Det er viktig å merke seg at kun synlige avløpsrør er vurdert, ettersom de fleste rørføringer er skjult i boligens vegger, konstruksjoner eller innkassinger.

Røranleggets tilstand er derfor ikke fullt ut vurdert, men kun beskrevet, da dette krever spesialutstyr og fagkompetanse. Det er også viktig å være oppmerksom på at alder, fortetting og brudd representerer risikomomenter i ethvert røranlegg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt basert på alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse ved befaring, men skjulte avløpsrør av eldre dato vurderes som en risikokonstruksjon med økt sannsynlighet for fremtidige skader. Videre oppfølging og jevnlig tilsyn anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn med avløpssystemet og vurdering av tilstanden av fagkyndig dersom det oppstår tegn til redusert funksjon, som lukt, treg avrenning eller fuktskader. Forebyggende utskiftning bør vurderes ved oppussing eller ombygging.

Konsekvens:

Manglende oppfølging kan føre til lekkasjer, fortetning eller sprekkdannelser i rørsystemet. Dette kan medføre fuktskader, driftsproblemer og økte utbedringskostnader ved fremtidige skader.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilert i vinduer kombinert med avtrekk på kjøkken og våtrom. Forhold må ses i sammenheng med øvrige punkter om ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forholdet må ses i sammenheng med øvrige punkter om ventilasjon. Selv om det ikke er registrert konkrete avvik, er det usikkerhet knyttet til om luftutskiftningen i boligen er tilstrekkelig. Boliger skal ha ventilasjon som gir minst 26 m³/t per sengeplass i soverom. TG2 settes for å belyse denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å få gjennomført en vurdering av ventilasjonen i boligen av fagkyndig, med måling av luftutskifting. Ved behov bør ventilasjonsløsningen forbedres, for eksempel ved å etablere eller oppgradere mekanisk avtrekk.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon fører til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid. Dette kan påvirke både bomiljø og bygningens tilstand negativt.

! TG 1 Varmesentral

Boligen har varmepumpe fra 2011. Det er ukjent vedlikehold på aggerigat eventuell vurdering av behov må utføres av fagkyndig personell. Vedlikehold og service må påregnes med tiden.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i utvendig kjellerbod

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Berederen er tilkoblet via stikkontakt (ikke fast tilkobling), og det er registrert rust på rør og koblinger. Forholdene innebærer økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fast tilkobling utført av autorisert elektroinstallatør. Videre bør rustne koblinger og pakninger kontrolleres og eventuelt skiftes ut. På grunn av alder og tilstand bør utskifting av bereder vurderes.

Konsekvens:

Høy alder kombinert med korrosjon og feil tilkobling øker sannsynligheten for havari, lekkasje og fuktskader, samt mulig redusert elsikkerhet. Manglende tiltak kan medføre uforutsette og omfattende kostnader.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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.

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de forhold som omfattes av standardisert tilstandsanalyse etter NS 3600. Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av visuell observasjon og opplysninger gitt under befaring, og erstatter ikke en fullstendig el-kontroll utført av autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndig har verken kompetanse til, eller tillatelse til, å foreta teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover det som er tillatt i henhold til NS 3600. Vurderingen kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte feil, mangler eller avvik fra gjeldende forskrift (NEK 400).

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering ved tvil, manglende dokumentasjon, eller der det er gjennomført arbeider uten kjent samsvarserklæring.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Foreligger ikke samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

Det foreligger dokumentasjon datert 07.10.2025 som bekrefter at det elektriske anlegget er kontrollert og at registrerte avvik er utbedret. Utførende: Elektro Nettverk.

TG2 er satt pga manglende samsvarserklæring på utført tidligere arbeider.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukkingapparat og brannmelder.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ikke utført geoteknisk undersøkelse i dette oppdraget. Bebyggelsen antas fundamentert på betongsåler/ringmur til frostfri dybde, med grunnmur mot krypkjeller. Byggegrunnen forutsettes å bestå av komprimerte løsmasser/fyllmasser over naturlige masser. Funksjonelt terrengfall og drenering er avgjørende for å lede vann bort fra grunnmur; tilstoppet/aldret drenering kan øke fuktrisiko i krypkjeller og mot grunnmur. Eventuelle setninger vurderes gjennom synlige symptomer (sprekker/skjevheter).

Vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Bebyggelsen antas fundamentert på støpt betongsåle/ringmur til frostfri dybde, med grunnmur mot krypkjeller. Synlige flater kontrolleres for riss, avskalling, saltutslag og fuktmerker. Manglende fall fra terreng og svekket drenering øker belastningen mot grunnmuren. Ved tegn til setninger (trappesprekker/hjørnesprekker, skjeve dører) anbefales nærmere kartlegging. Dette er felles bygningsdeler som normalt følges opp av borettslaget.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Merk drenering er omfattet av borettslagets vedlikehold men har direkte innvirkning på bruk og er derfor medtatt i denne vurderingen. Eier bør gjøre egne undersøkelser vedrørende videre bruk av rom under terreng.

Det er ikke gjennomført åpning eller funksjonstest. Drenering antas som eldre fellesanlegg. Vurdering baseres på synlige forhold: terrengfall, vannansamlinger, renner/nedløp, samt fuktmerker/saltutslag på grunnmur og i krypkjeller. Anbefales jevnlig rensing av renner/nedløp og sluk, kontroll av nedløpsutkast/overvannsløsninger og tetting i overganger. Ved tegn til redusert funksjon bør det utføres spyling/kamera og eventuelt utskifting i borettslagets regi. I krypkjeller bør fuktsikring omfatte plast på grunn, tilstrekkelig lufting og oppfølging av potensielle lekkasjepunkter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen har passert forventet levetid. Dette innebærer økt usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid. Det er opplyst at det har vært vanninnslag i kjellerbod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til vanninnslaget, herunder vurdering av drenering, grunnforhold og overvannshåndtering. Utbedring bør utføres av fagkyndig, og nødvendige tiltak kan omfatte utskifting av dreneringssystem, tetting av konstruksjoner eller forbedret overvannshåndtering.

Konsekvens:

Vanninnslag i kjeller gir risiko for fuktskader, muggvekst og råte i konstruksjoner. Det kan også medføre skade på lagrede eiendeler, redusert bruksverdi og omfattende kostnader ved utbedring dersom tiltak ikke iverksettes.

Sjablongmessig prisanslag gjelder videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

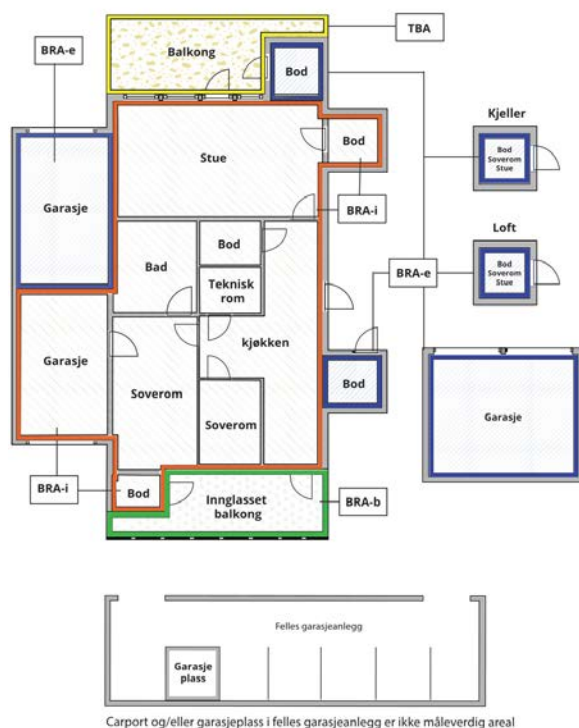
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	42			42	96
1. etasje	87			87	
Kjeller		16		16	
SUM	129	16			96
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1. etasje	Stue/kjøkken, gang, vaskerom, kontor		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Adkomst via veranda oppmålt til ca. 21 m² (TBA).

Utgang fra stue til markterrasse oppmålt til ca. 75 m² (TBA).

Bod i kjeller oppmålt til 16 m² (BRA-e).

Boligen har garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Boden er ikke godkjent for varig opphold på grunn av lav takhøyde og manglende rømningsvei.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Godkjente byggetegninger datert 25.02.1969 er fremlagt. Tegningene samsvarer ikke med dagens bruk. Boligen er vurdert slik den fremstod og ble brukt på befaringstidspunktet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	John-John Myhrvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	56	44		0	42458.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsenhagen 76 D

Hjemmelshaver

Åsenenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅSENENGA BORETTSLAG	948608847			Gundersen Tony, Gonzalez Borrero Yodaica

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

104

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig rekkehusområde med interne gang- og adkomstveier. Det er kort avstand til lekeplasser, grøntområder og turmuligheter, samt barnehager og skoler i nærområdet. Dagligvare og øvrige servicetilbud finnes innen gang- eller sykkelavstand. Området har gode kollektivmuligheter via buss med forbindelse til togknutepunkt, og enkel adkomst til overordnet veinett for pendlere. Parkering håndteres i borettslagets regi gjennom fellesanlegg og eventuelle gjesteplasser.

Adkomstvei

Fra offentlig vei via borettslagets interne adkomst- og gangveier. Biladkomst til felles garasje/oppstillingsplasser; gjesteparkering etter interne regler. Vinterdrift (brøyting/strøing) håndteres av borettslaget. Tilkost til den enkelte bolig skjer fra gangvei/innstikk; trinnfrihet kan variere mellom seksjoner.

Tilknytning vann

Vann- og avløpstilknytning består av både offentlig og privat ledningsnett. Private stikkledninger frem til det offentlige nettet er eiers (borettslagets/sameiets) ansvar og skal vedlikeholdes for deres regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Området er regulert til boligformål etter gjeldende reguleringsplan/kommuneplan. Fellesarealer omfatter leke-/oppholdsareal, interne gang- og kjøreveier samt garasjeanlegg. Det er ikke utført plan-/byggesakskontroll i denne rapporten; interessenter må innhente reguleringskart, planbestemmelser og eventuelle pågående plansaker fra kommunen/forretningsfører. Eventuelle hensynssoner (støy, bevaring, flom) kan gjelde.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget, opparbeidet med interne gang- og kjøreveier, grøntarealer, lekeplasser og garasjeanlegg. Overflatevann ledes via fall i terreng og felles sluk/renner; drift og vedlikehold utføres i borettslagets regi. Parkering skjer på fellesanlegg etter interne regler. Eiendomsgrenser, servitutter og målebrev er ikke kontrollert her. Eventuelle private hageflekker utenfor fasade forutsettes regulert av vedtekter/husordensregler.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold / servitutter: Det er ikke innhentet eller gjennomgått grunnboksutskrift i dette oppdraget. Borettslaget har normalt tinglyst hjemmel med felles pant/heftelser og lovbestemt panterett for felleskostnader. Vanlige rettigheter/plikter kan omfatte adkomst- og ledningsrett, bestemmelser for fellesarealer/garasje, samt forkjøpsrett. Kjøper bør innhente oppdatert grunnboksutskrift og alle tinglyste erklæringer før bindende avtale.

Andre forhold: Bruk og begrensninger følger vedtekter og husordensregler (utleie, dyrehold, bruk av fellesareal, elbillading m.m.). Pågående/planlagte vedlikeholdsprosjekter, vedtatte låneopptak, tvistesaker eller offentlige pålegg kan påvirke felleskostnader—avklares med styret/forretningsfører. Eventuelle private bruksretter (hage/uteplass) kan være avtalt uten tinglysing; kontroller avtalegrunnlaget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	
2	13.10.2025	
3	13.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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 tjenesteytere.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

• det blir ikke utført funksjonssprøving 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. 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 valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250121	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Yodaica Gonzalez Borrero	Tony Gundersen
Gateadresse	
Åsenhagen 76D	
Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2020
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	05
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204250121

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

bad i 1 etg er det fuktsveller på laminat under dusjkabinett

Initialer selger: YGB, TG

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

-Byttet kran oppe i 2etg av rørlegger -monter servantskap+batteri i 1 etg av rørlegger -Nytt avløp og montering av kjøkkenbatteri på kjøkken utført av rørlegger vennetjeneste

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

-Byttet kran oppe i 2etg av rørlegger og satt opp servantskap i 1 etg av rørlegger vennetjeneste -Nytt avløp og montering av kjøkkenbatteri på kjøkken utført av rørlegger

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I kjellerbod kom det ca .30 cm vann under ekstremværet Hans. Kommer litt fuktinnslag inn mot vegg mot trapp til bod til kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulvet er ikke i vater men det er jevnt med skjevhet. Det er knirk i gulvet

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Muselort i tak i stue etter at vi rev panel etter oppussing og det har vært mus i kjellerbod.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jobb er utført av en Elektriker men foreligger ikke kvittering gjort som vennetjeneste. Gjelder el anlegg i kjøkken,stue,soverom,spisestue og kontor

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El kontroll er utført av Elektro Nettverk

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tømrerarbeid innvendig/utvendig er utført av tømmer da eier er Tømmer med fagbrev.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tømmer arbeidet ved utvidelse av nisje mot hagen + overbygg med terrasse over inngangsparti og samt etterisolering innsetting av vindu/terrasedør mot hagen

Arbeid utført av

Den rette tømmer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygd ut på hagesiden ca 3,5 m2 av og overbygg på framsiden med terrasse det er ikke søknadspliktig arbeid og blitt varslet/godkjent av styret i borettslaget I teorien skal det sendes en melding til kommunen når bygget er ferdig oppført for å oppdatere kartene sine,dette har ikke blitt gjort.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er nevnt at noen vinduer skal byttes i 1 etg i Borettslaget i vårt tilfelle så er det kjøkkenvinduene men det beror på alder og slitasje på vinduene.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250121

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250121

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yodaica Gonzalez Borrero	08e8e95fa0bcfa1815d958 fa3ce9511c85a4299c	10.10.2025 08:18:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tony Gundersen	bc6b5e2958377b585b2e 3aa3f72294e678ed6109	10.10.2025 08:19:09 UTC	Signer authenticated by One time code

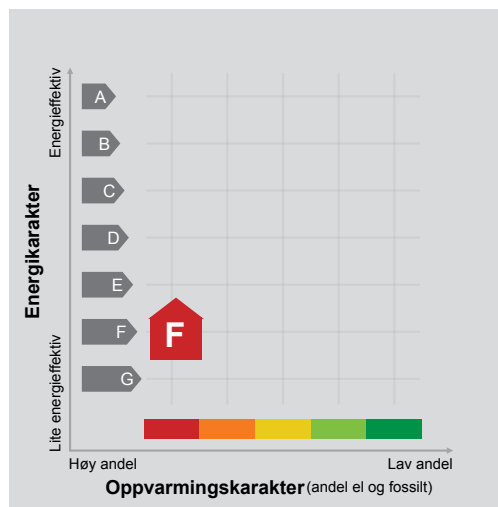
Document reference: 1204250121

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Asenhagen 76D
Postnummer	2020
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19362604
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166240
Dato	09.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Montere automatikk på utebelysning
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1970
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 130
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 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: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: 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 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 09.09.25 Side 1 av 4

i senenga Borettslag	V ³ r ref.:	208/89	Fjdselsdato eier:	15.11.1982
i senhagen 76 D	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	11.11.1977
2020 SKEDS MOKORSET	Eiere:	Tony Gundersen, Yodaica Borrero		
Organisasjonsnr:	948 608 847	Andelsnr:	104	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 226

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	136
	Renter fellesl ³ n 2	272
	Felleskostnader	3 108
	Avdrag fellesl ³ n 2	251
	Renter fellesl ³ n	179
M ³ ler:	208 Kaldt vann: Enhet: 208/89 (20801 - 89)	696
Objekt:	GARASJ E, 208/89 (259 - 89)	584

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en seksjonseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte.

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjrr opp seg imellom for oppgjrrsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	102 193	Gjeld siste ³ rsoppg.:	131 532
Klient ajourf. l ³ n:	10 956 089,22	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	14 101 422

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12128466612, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 09.09.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 09.09.2025: 6 610 847
Andel av saldo: 61 663
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2039)

L³ nenummer: 16364438293, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 09.09.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 09.09.2025: 4 345 242
Andel av saldo: 40 531
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2041)

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Harald Engny
Adresse: i senhagen 60 A
Postnr/-sted: 2020 SKEDS MOKORSET
Telefon: Mob.: 91805622
E-post: asenenga@mittusbl.no
Webseite: <https://asenenga.lettstyrt.no/>

5: Restanse felleskostnader pr. 09.09.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 09.09.25 Side 2 av 4

i senenga Borettslag	V ³ r ref.:	208/89	Fjdselsdato eier:	15.11.1982
i senhagen 76 D	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	11.11.1977
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Tony Gundersen, Yodaica Borrero		
Organisasjonsnr: 948 608 847				

5: Restanse felleskostnader pr. 09.09.2025

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ P oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	73 444	Gjeld:	131 532	Andre inntekter:	3 298
		Utgifter:	6 026		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	27 400
Andelsnr:	104	Partialobligasjonsnr:	104

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	1969		
G ³ rds/bruksnr:	56/44		
Bygningstype:	RH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	42476

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89120321
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Fjrste innflytting:	01.01.1986
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strm
Parkeringsstype:	Fjlgel bolig ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	4
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ^ 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Oppvarming: Elektrisk, felleskostnader er ekskl. fyring og varmtvann.

Parkering: ¶n garasje pr. leilighet som fjlgel leilighetene ved salg.

Motorvarmer kan leies hver vinter ved ³ kontakte styret.

Det er vedtatt p³ generalforsamlingen v³ ren 2015 at det ikke er tillatt ³ lade EI-biler i garasjens strmmuttak eller andre felleskontakter.

Anledning til utvendig p³ bygning/fasadeendring: Andelseiere m³ velge et av angitte faste alternative utbyggingsalternativer, og man m³ undertegne egen kontrakt (kontakt styret i borettslaget) fjrr man starter byggearbeider.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 09.09.25 Side 3 av 4

i senenga Borettslag	V ³ r ref.:	208/89	Frjdselsdato eier:	15.11.1982
i senhagen 76 D	Type:	Borettslag tilknyttet	Frjdselsdato medeier:	11.11.1977
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Tony Gundersen, Yodaica Borrero		
Organisasjonsnr: 948 608 847				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Andre spesielle opplysninger: Njdvendig skifte av vinduer og ytterdjrer bekostes av den enkelte andelseier. Dersom noen av en eller annen³ rsak ikke deltar p³ dugnaden vil dette bli stipuleret til 2t a kr 250,- = kr. 500,- bli innkrevd av borettslaget.

Man m³ snke styret om utvendige bygningsmessige endringer. 80 av de ialt 108 leil har bygget ut sine andelsleiligheter. Utdrag av utbyggingskontrakt: "Anleggskostnader, ogs³ framtidige, skal dekkes av utbygger..." d.v.s. andelseier. Andelseier har inntil annet blir bestemt, ansvar for tilbygg p³ s³ vel stue- som kjnkkenside.

Omfatter ogs³ utvendig vedlikhold, samt skaden p³ egen andelsleilighet som er en direkte eller indirekte frjlge av at leiligheten er bygget ut. Hageareal til bruk for den enkelte andelshaver er gjenstand for regulering.

NB: Regler for hvilken type utbygging som er tillatt i borettslagets vedtekter. Styret skal uansett snkes frjr andelseier evt igangsetter arbeider i f.m. dette.

Andelseier skal stille depositum ved slik utbygging - kontakt styret.

Tre kategorier felleskostander iht utbygging som er blitt foretatt av den enkelte:

Kat 1: Ingen utbygging fra originale yttervegger.

Kat.2: Stue- eller kjnkkensiden utbygget.

Kat.3: Stue- og kjnkkensiden utbygget.

Bakgrunnen: d kt boareal medfrjr nkte kommunale avgifter og vedlikehold.

Samtlige skal ha garasjetillegg.

Ny nettside for borettslaget: www.asenenga.no

Kjnperer m³ selv forvisse seg om at BOA som oppgis er godkjent som oppholdsrom (gjelder spes. kjeller tilbygg)

Internt -

Tre kategorier felleskostnader iht utbygging som er blitt foretatt av den enkelte

Kat 1: 2.008,-/mnd Ingen utbygging fra originale yttervegger.

Kat.2: 3.002,-/mnd Stue- eller kjnkkensiden utbygget

Kat.3: 3.187,-/mnd Stue- og kjnkkensiden utbygget.

Bakgrunnen: d kt boareal medfrjr nkte kommunale avgifter og vedlikehold.

Kabel-TV/Internett/Telefoni:

Per 01.11.2022 er borettslaget med i sameiet i senhagen Fiber som er eiet i fellesskap av de 454 Usbl borettslagsleilighetene p³ i senhagen.

Det er installert digitalt fibernett som gir mulighet for leveranse av b³ de TV, Internett og telefoni i samme system.

Innholdsleverandjr er Viken Fiber - Altibox, og bestilling av tjenester gjrres p³ www.vikenfiber.no eller tlf 21 45 45 00. Vi tar forbehold om endringer. For nJ rmere opplysninger ta kontakt med styret i borettslaget.

Ved eierskifte skal vannm³ ler avleses og leveres til usbl@usbl.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil frst kunne bli registrert p³ kjnper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 09.09.25 Side 4 av 4

i senenga Borettslag	V ³ r ref.:	208/89	Fjdselsdato eier:	15.11.1982
i senhagen 76 D	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	11.11.1977
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Tony Gundersen, Yodaica Borrero		
Organisasjonsnr: 948 608 847				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

MEDDELES HERVED FOR

... ~~Rekkehus m/4 leiligheter~~ ... Adr.: ~~Åsenhagen 76~~

Gnr. ~~56~~ Bnr. ~~44~~ i Skedsmo

Eier: ~~SBL Ungdommens Selvbygging~~ Adr.: ~~Hammerberg torg 1 b, Oslo 1~~

Anmerkninger:

Noe småarbeide gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes
innen ...**1**..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den **.13/11..** 1970

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningsseksjonen


.....
R. Michelet


.....
Bygningskontrollør

B. Iversen

Ansvarshavende:

Eier:

Klaus Granås

2032 Maura

Åsenenga BRL

v/Håkon Kristoffersen

Åsenhagen 68 B

2020 Skedsmokorset

Byggetillatelseskort

for det på

G.nr. 56 B.nr. 44 Gate Åsenhagen Nr. 76 D.

og under møte i Skedsmo Bygningsråd 13/6-78 approberte byggearbeider

utgraving av kjeller

Ifølge bygningsloven av 22. februar 1924, har den ansvarshavende under straffeansvar, for bygningsrådet, skriftlig, minst 2 dager forut å rekvirere besiktigelse:

NB. Før graving påbegynnes må utstikkingen av huset være godkjent.

1. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pilarer)
2. Når drenering og avløp for grunnvann er lagt (før tildekking)
3. Når kloakkledninger er lagt (før tildekking)
4. Av all armering (før støping)
5. Av alle jernkonstruksjoner (før innkledning)
6. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkrone, gulv, vegger og tak
7. Dytting av dører, vinduer (før tildekking)
8. Av ethvert bjelkelag
9. Av trekonstruksjon (når skråband er påsatt)
10. Av takkonstruksjon
11. Når oppførelse av peiser og større ildsteder skal påbegynnes
12. Før støping av badegulv
13. Før innmurte badekar oppsettes
14. Leilighetsvise besiktigelser av forskjellig art
15. Når huset menes ferdig til å kunne tas i bruk (innflytningsattest)
16. Ferdigbesiktigelse

NB. Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal forefinnes på byggeplassen.
Alle meldinger må innsendes gjennom den ansvarshavende.

Innstilles et påbegynt arbeide i lengre tid enn 2 måneder, må det ikke gjenopptas før bygningssjefen er skriftlig underrettet.

Skedsmo Bygningsråd, den 16. okt. 1978

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen


R. Michelet

50. - Dek. 14/10.78

ek

Approbasjon

J. nr. 1396/78

Sak nr. 420/78

Ad. Byggeanmeldelse av 30/5-78 på utgraving av kjeller.

Byggested Åsenhagen 76 D, gnr. 56, bnr. 44.

Eier Åsenenga BRL
v0Kristoffersen

Anmelder Rolf Akselsen

Byggemelding med vedlagte stk. tegninger godkjennes under forutsetning av at gjeldende bygningslov, med tillegg og forandringer og byggeforskrifter, bygningsvedtektene for Skedsmo samt følgende spesielle betingelser følges:

Kjellergulvet må ikke komme under drenering.

Det må påsees at det ikke blir foranlediget senkning av grunnvannstanden som kan forårsake skadelige setninger, uten at det blir truffet foranstaltninger som forhindrer slik setning.

Fundamenter må understøpes om nødvendig.

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST.

Før byggetillatelseskort utstedes, må:

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avgifter for tilsyn m.v. være betalt.
3. Forsyningsmyndighetenes tillatelse foreligge.
4. Ingeniørvesenets melding hertil om at gateopparbeidesspørsmålet er ordnet foreligge.
5. Eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt, kfr. ovenfor.
6. Gravetillatelse for tomten være undertegnet.
7. Rørleggerarbeidet være anmeldt av rørlegger og godkjent.
8. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger være innsendt i 2 eksp.
9. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg være anmeldt særskilt.

Approbasjonen må fornyes etter 1 år.

Skedsmo Bygningsråd, den

13, juni 1978

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningsrådet

R. Michelet



Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

56/44/0/0

Tegnforklaring:

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjørevei
- FRIOMRÅDER
- Privat vei
- Felles grøntareal
- 1162 - Undervisning

- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 3040 - Friområde
- 91 - Anlegg- og riggomr.

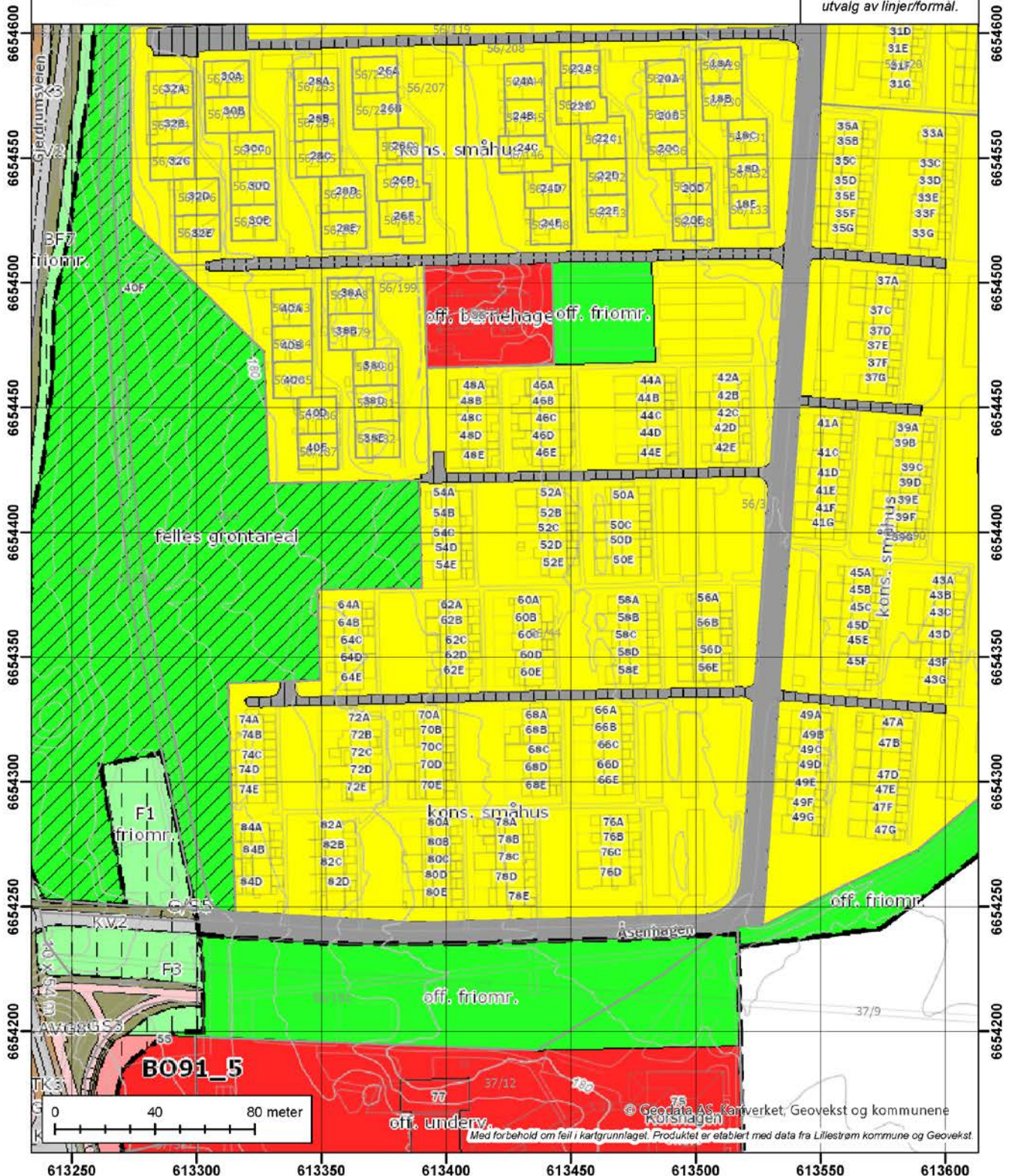
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1228 - Regulert støttemur
- Formålsgrænse
- Gjeldende plan



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 10.09.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åsenhagen 76D
2020 SKEDSMOKORSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Benum Braanen

Telefon: 417 30 427
E-post: kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre