

# aktiv.



Korshagen 10C, 2020 SKEDSMOKORSET

**Lækker og totalrenovert enebolig i  
kjede | Solrik markterrasse og  
hage | Barnevennlig boligområde |  
Garasje**



Eiendomsmegler/Jurist

## Solveig Granlund

**Mobil** 951 51 983

**E-post** solveig.granlund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 138 564,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 138 127,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 936,-  
**Selger:** Petter Askheim Kristiansen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1970  
**BRA-i/BRA Total** 135/158 kvm  
**Tomtstr.:** 16386.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 37, bnr. 527  
**Andelsnr.:** 9  
**Oppdragsnr.:** 1205250112

# Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling ved Solveig Granlund ønsker velkommen til Korshagen 10C – en stilren og totalrenovert enebolig i kjede med gjennomført nordisk preg. Her bor man barnevennlig og sentralt på Skedsmokorset, med gangavstand til skoler, barnehager, dagligvare, kjøpesenter og kollektivtransport.

Boligen har en luftig planløsning over tre plan med åpen stue- og kjøkkenløsning med innredning fra Keo, integrerte hvitevarer og utgang til solrik terrasse og hage – perfekt for lange sommerdager. I andre etasje venter tre soverom og to moderne bad med innredning fra Scala. Hovedsoverommet er i suite-løsning med det ene badet. Kjelleretasjen byr på praktisk vaskerom, bod samt en lun og romslig kjellerstue.

Parkering gjøres i garasje ved boligen samt biloppstillingsplass foran garasjen.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	70
Budskjema .....	108

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 135 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 158 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 39 m<sup>2</sup> Trappegang, vaskerom og kjellerstue.

1. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entré, innredet rom og stue/kjøkken.

BRA-e: 23 m<sup>2</sup> Garasje

2. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Trappegang, 2 bad og 3 soverom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller: Himlingshøyde er ca 1,97 m.

1.etg: Himlingshøyde er ca 2,18 m - ca 2,35 m.

2.etg: Himlingshøyde er ca 2,32 m - ca 2,35 m.

Kjellerstue tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold.

Vinduer i kjeller er for små vedrørende dagslysforhold og som rømningsvindu.

Trappen har en for liten fri bredde som rømningsvei.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

16386.9 m<sup>2</sup>

## **Adkomst**

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

## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Bygningssakkyndig**

TAKSTMANN ROY BEKKESLETTEN AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende- og stående panel. Pulttak i treverk, tekket med papp. Etasjeskiller er trebjelkelag.

## **Innhold**

### Entré

Entréen ønsker deg velkommen med et rent og moderne uttrykk, hvor hvitpigmentert enstavs eikeparkett gir en lun og harmonisk base som følger deg videre gjennom boligen. Veggene er malt i en lys og tidsriktig nyanse som forsterker romfølelsen og det naturlige lyset. Downlights i himlingen sørger for en behagelig og funksjonell belysning, perfekt for hverdagslogistikk og rolig stemning på kvelden. Her er det plass til både garderobeløsning og oppbevaringsmøbler som gir orden i hverdagen. Fra entréen er det adkomst til et innredet rom (registrert som bod) samt videre inn til kjøkken og stue via stilrene skyvedører som gir et sømløst uttrykk.

### Kjøkkenet

Kjøkkenet er et naturlig samlingspunkt i hjemmet – stilrent, funksjonelt og gjennomført i en nordisk tone. Innredningen fra Keo har slette fronter og en slitesterk laminat benkeplate som gir et moderne, men tidløst uttrykk. Løsningen er praktisk utformet med langskap langs vegg og en kjøkkenøy med underskap som gir både ekstra arbeidsflate og lagringsplass. Sorte lyspendler over kjøkkenøya tilfører karakter og skaper stemning i rommet. Integreerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap sørger for en sømløs kjøkkenopplevelse. Den hvitpigmenterte enstavs eikeparketten og de lyse veggene videreføres her, og gir en rolig helhet. I overgangen mot stuen er det god plass til spisegruppe – perfekt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.

### Stue

Stuen ligger i åpen og innbydende forlengelse av kjøkkenet, med god plass til både spisebord og en romslig sofagruppe med mediemøblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig atmosfære, mens utgangen til terrasse gjør

det enkelt å forlenge stuen ut i det fri. Hvitpigmentert enstavs eikeparkett og lyse vegger skaper en rolig helhet, mens sorte detaljer på stikkontakter, brytere og ventilasjonsluker tilfører et moderne uttrykk. En stilren trapp i stuedelen leder ned til en praktisk kjelleretasje med ekstra oppholdsrom, mens trappen videre til andre etasje er naturlig plassert i tilknytning til kjøkkenet. Varmepumpe sørger for behagelig temperatur – året rundt.

#### Soverom

I boligens andre etasje finner du tre romslige soverom, alle holdt i samme gjennomførte stil som resten av boligen. Hovedsoverommet fremstår som et lunt og tilbaketrukket privatrom med tilkomst til et eget, lekkert baderom – perfekt for en behagelig og praktisk start på dagen. De øvrige soverommene egner seg like godt som barnerom, kontor eller gjesterom, og alle har plass til garderobeløsning. Etasjen byr på god romfølelse og fleksible bruksområder, tilpasset både små og store familiers behov.

#### Bad

I andre etasje finner du to lekre og moderne baderom – begge med innredning fra Scala Bad og gjennomført i en tidløs og elegant stil. Store, moderne fliser pryder både gulv og vegger, og gir rommene et eksklusivt uttrykk. Gulvvarme sørger for komfort året rundt. Hvert bad er innredet med dusjhjørne med regnfallsdusj, vegghengt toalett og servant montert på stilren skuffeseksjon. Badet med adkomst fra trappegangen har sorte detaljer i dusj og servantkran, som skaper en effektiv kontrast til de lyse flatene. På hovedsoverommet har du tilgang til et privat bad med samme funksjonelle løsning – her med elegante detaljer i kobber. En luksuriøs og praktisk løsning for hverdagen.

#### Kjelleretasje

Kjelleretasjen utvider boligens bruksareal med funksjonelle og allsidige rom. Gulvet er belagt med store, moderne fliser som gir et rent og robust uttrykk. Her finner du et praktisk vaskerom med utslagsvask, vegghengt toalett og varmtvannsbereder – alt du trenger for en effektiv hverdag. Kjellerstuen er romslig og innbydende, og egner seg ypperlig som ekstra oppholdsrom, hjemmekino, ungdomsrom eller lekerom. I tillegg har etasjen en bod med god lagringsplass. En gjennomtenkt og fleksibel underetasje som tilpasser seg familiens behov.

#### **Standard**

Bygningsdeler med Tg3

Trapp: Kjeller

Det mangler rekkverk i trapp.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk i trapp.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmesentral

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen.  
Det foreligger pålegg om at oljetanken må fjernes.  
Anbefalte tiltak  
Fjerning/evt. saneres. av oljetank må foretas.  
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Bygningsdeler med Tg2

Trapp: 1. etasje  
Det mangler håndløpere i trapp.  
Trappen har en for liten fri bredde.  
Det er for korte inntrekk i trapp.

#### Drenering

Boligen ligger i et skrånende terreng.  
Grunnmursplast på grunnmur er ikke kontrollert pga treplattung.  
Terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplattung.  
Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger.

#### Rom under terreng

Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i kjellerstue. Fuktmålinger viser fuktverdier i faregrense for utvikling av sopp/råteskader.  
Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering".  
Utføre kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.

#### Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved inngangsparti

Terrassen er slitt.  
Det er for store åpninger i rekkeverk.  
Det er for lav rekkverkshøyde.  
Rekkeverk er ikke utformet slik at klatring forhindres.

#### Vinduer og dører

Eldre slitt boddør og leddport.

#### Yttervegger

Det er noe værslitt panel.  
En del panelbord har noe sprekker.  
Det er ikke etablert lufting under panel. Manglende lufting av panel kan medføre skader i vegger pga treg/dårlig uttørring av fukt.  
Det er noe manglende vindtetting ved ståldrager under entré/innredet rom. Manglende vindtetting kan medføre fuktskader i vegger og gulv.

#### Taktekking

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det er avflassing på beslag ved takrenner.  
Forøvrig ikke inspisert pga. manglende adkomst.

#### Utstyr på tak

Det mangler stigesikring på tak.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

Stuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 8 mm på kontrollerte steder.  
Trappegangsgulvet i 2. etasje har en ujevnhet på +/- 7 mm på kontrollerte steder.  
TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Ildsted/Skorstein

Pipeløp er ikke i bruk.

Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.  
Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.

#### Kjøkken

Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.

#### Trapp: 1. etasje - 2. etasje

Det mangler håndløpere i trapp.  
Det er for korte inntrinn i trapp.

#### Avløpsrør

Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige utvendige avløpsrør er nådd.  
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.  
Lufting av kloakk over tak er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

#### Vannledninger

Opprinnelige utvendige vannrør i kobber.

#### Våtrom: Bad/vaskerom, kjeller - Membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt/vann kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

#### Våtrom: Bad ved trappegang, 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

#### Våtrom: Bad ved soverom, 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.



Øvrig: Radon

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

Øvrig: Garasje med utebod

Det er enkelte riss i betongdekke.

El. portåpner er defekt.

Begrenset inspeksjon av garasje pga. opplagrede gjenstander.

Øvrig: Grunnvannspumpe

Det er høyt grunnvann under kjellergulv.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Andelseiere disponerer egen garasje og en oppstillingsplass på eiendommen i borettslaget.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

### **Polisenummer**

84944668

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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.

## Energi

### **Oppvarming**

Varmepumpe.  
Gulvvarme i baderom, vaskerom og kjellerstue.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 5 990 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 266 997

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 067 988

#### **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

Felleskostnader 4 140,-

Fibernet 500,-

Stipulerte avdrag 324,-

Stipulerte renter 674,-

Vedlikeholdsavsetning 298,-

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 936

### Andel Fellesgjeld

Kr 138 564

### Andel fellesgjeld år

2025

### Fellesgjeld pr. dato

31.03.2025

### Andel fellesformue

Kr 4 285

### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Korshagen Borettslaget

### Organisasjonsnummer

948369834

### Andelsnummer

9

### Om borettslaget

Korshagen Borettslag ble stiftet 02.02.1970 og har organisasjonsnummer 948.369.834

Borettslaget består av 50 boligseksjoner, fordelt på 9 rekker.

Eiendommen har gnr 37, bnr 518 og gnr 527, i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### Styrets arbeid 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 møter og behandlet saker som:

- Drenering rundt rekke 8. Dette har vært et større prosjekt som har vært omfattende for styret. Arbeidet er ferdig, men det gjenstår noen reklamasjonspunkter mot entreprenør. Det ble også gjort et låneopptak for å finansiere prosjektet. Samt opprettet en forsikringssak for deler av arbeidet som måtte gjøres. Cirka 85.000,- ble dekket av forsikringen.
  - Sendt inn flere skriv til Lillestrøm Kommune og deltatt på høringer om regulering av fribergjordet og nedlegging av de kommunale boligene.
  - Daglig kontakt med Frode Gran ved alle snøfall.
  - Avholdt anbud på vintervedlikehold og sagt opp avtalen med Frode Gran. Ny avtale med Norteko er signert og borettslaget sparer rundt 80k årlig på den nye avtalen.
  - Nortek satt opp netting på alle piper for å unngå at fugler forvirrer seg inn i pipeløpene.
  - Kappet ned Seljetreet ved parkeringsplassen
  - Godkjenning av nye eiere
  - Budsjettering for 2025
  - Regulering av felleskostnader ved to anledninger: 1. etter opptak av lån og 2. etter budsjettering for 2025.
  - Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
  - Løpende vedlikehold av bygninger og fellesareal.
  - Diverse forsikringsskader. For eksempel saken med postkasseskuret som ble påkjørt.
  - Mottatt cirka 300 mailer det siste året.
- Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

DNB Bank ASA  
5,85% rente  
Annuitetslån  
4 terminer pr. år  
Løpetid 11.10.2024-11.10.2044  
Restgjeld 6 979 792,-

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er XX. Avtalens varighet er oppgitt til XX og vilkår for oppsigelse er XX.

### **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**

Inntekter: 3 453 636 (mot budsjett 3 449 000)

Utgifter: 1 144 330 (mot budsjett 541 117)

Finanskostnader (renter): 338 174 (mot budsjett 320 000)

Resultat: -1 482 504 (mot budsjett 221 117)

Det er i hovedsak dreneringsprosjektet som utgjør underskuddet i 2024. Det ser ikke ut til at prosjektet var budsjettert for. Spesifisering av årets veldikeholdsposter finnes i note 5.

Disponible midler for borettslaget per 31.12.2024 er veldig dårlig grunnet høye kostnader.

Igjen skyldes dette dreneringsprosjektet. Styret økte felleskostnadene 01.12.24 og 01.01.25 for å prøve å bedre situasjonen. Det vil være viktig for borettslaget å bedre likviditeten i den kommende tiden.

### **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**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler.

Husdyrhold må ikke skje til sjenanse for andre. Hunder skal ikke løpe løse uten tilsyn. I tilfelle hvor hunden kan framkalle frykt ved å være løs, skal den alltid føres i bånd eller være sikret på annen måte når den luftes utenfor egen inngjerdet parsell.

Ekskrementer som hund eller katt legger fra seg skal fjernes. Eieren er ansvarlig for at husdyr ikke forstyrrer naboene ved vedvarende gjøring eller mjauing.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 37, bruksnummer 527 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 9 i Korshagen  
Borettslaget med orgnr. 948369834

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/37/527:

22.06.1970 - Dokumentnr: 103380 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:37 Bnr:528

Bestemmelse om vann/kloakkledning

11.12.1971 - Dokumentnr: 106053 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2000 - Dokumentnr: 15992 - Erklæring/avtale

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Rettighetshaver

AKERSHUS NETT AS

22.06.1970 - Dokumentnr: 103378 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:37 Bnr:445

27.10.2016 - Dokumentnr: 987451 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:37 Bnr:849

01.01.2020 - Dokumentnr: 1535313 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0231 Gnr:37 Bnr:527

01.01.2024 - Dokumentnr: 144601 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:37 Bnr:527

27.10.2016 - Dokumentnr: 987468 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:37 Bnr:849  
Bestemmelse om rett til å benytte gang- og sykkelvei  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.10.2016 - Dokumentnr: 987468 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:37 Bnr:849  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for 6 eneboliger i rekker, Korshagen 10a-f, datert 07.12.1970.

Det er utstedt ferdigattest for utgraving og innredning av kjeller i Korshagen 10C datert 15.02.1980.

Det er utstedt ferdigattest for garasje i Korshagen 8-20 datert 14.11.1972.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er samsvarer ikke med dagens bruk.

- Kontor/soverom i tilknytning vindfang er registrert som bod og er ikke bruksendret.
- Revet vegger i kjøkken og stue for å lage åpen løsning.
- Etablert et fullverdig badерom ekstra med adkomst fra soverom i 2.etasje. Rommet er registrert som wc med adkomst fra trappegang.
- Revet vegger på vaskerom i kjeller.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse og følger "Fribergplanen" med id: 57/69.

### **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. 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.

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**

5 990 000 (Prisantydning)

---

138 564 (Andel av fellesgjeld)

---

6 128 564 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 138 127 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 146 027 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 148 827 (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 9 563

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

**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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 20 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

### **Ansvarlig megler**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
[solveig.granlund@aktiv.no](mailto:solveig.granlund@aktiv.no)  
Tlf: 951 51 983

### **Ansvarlig megler bistås av**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
[solveig.granlund@aktiv.no](mailto:solveig.granlund@aktiv.no)

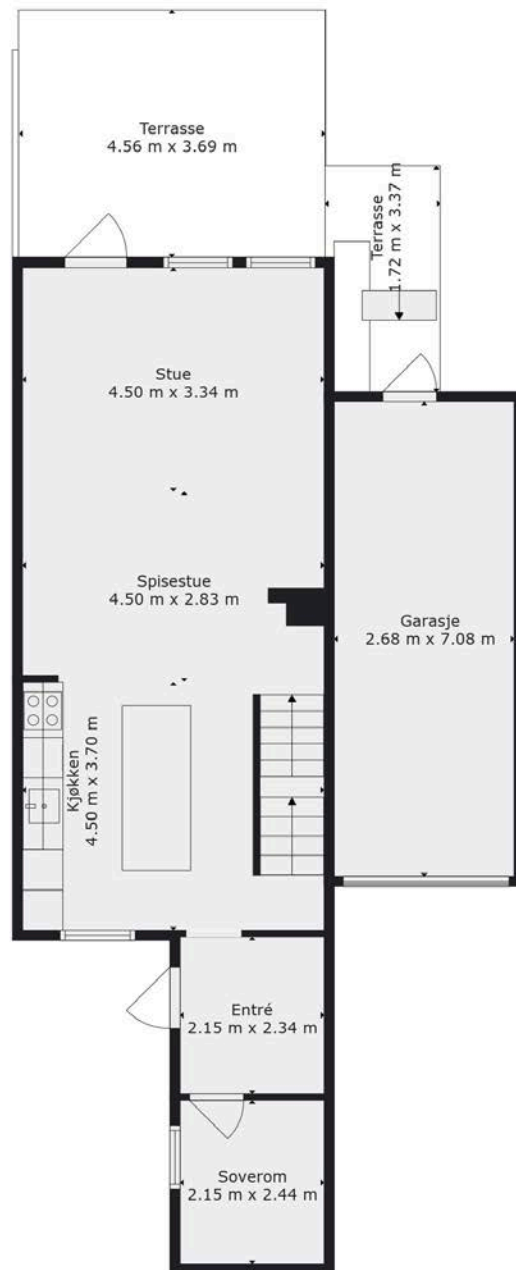
Tlf: 951 51 983

**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023  
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

**Salgsoppgavedato**

24.06.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen inn!



Fra entré har man adgang til et innredet rom, godkjent som bod.



Videre fra entreen har man adgang til en åpen kjøkken/stue.



Kjøkkenet er et naturlig samlingspunkt i hjemmet – stilrent, funksjonelt og gjennomført i en nordisk tone.



Innredningen fra Keo har slette fronter og en slitesterk laminat benkeplate som gir et moderne, men tidløst uttrykk.



Løsningen er praktisk utformet med langskap langs vegg og en kjøkkenøy med underskap som gir både ekstra arbeidsflate og lagringsplass.







Kjøkkenet har integrert koketopp med ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



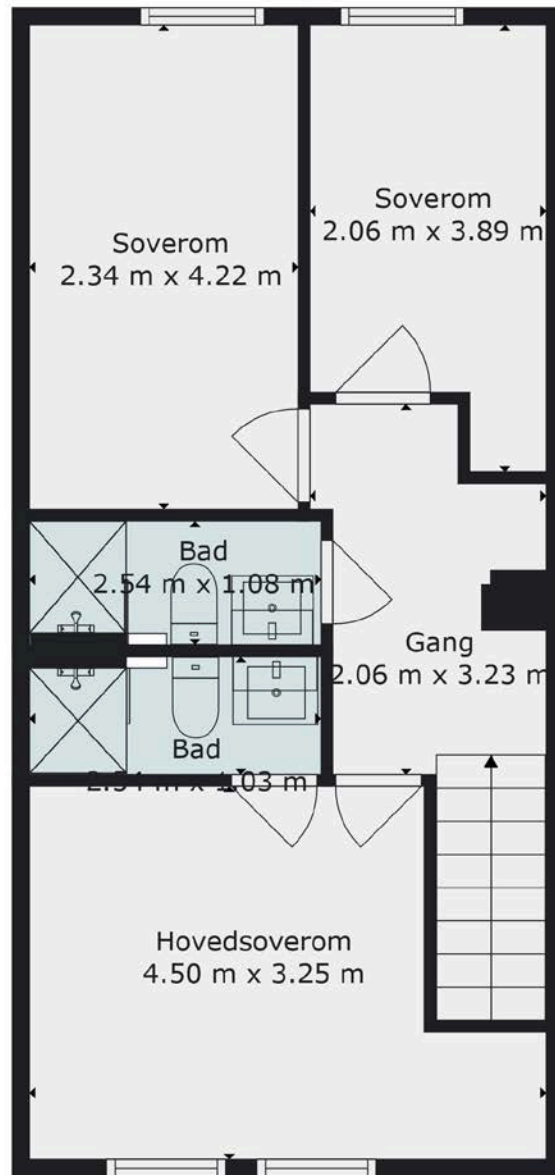
I overgangen mot stuen er det god plass til spisegruppe – perfekt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.



I tillegg til spisebord er det god plass til en romslig sofagruppe med mediemøblement i stuen.



Fra stuen er det direkte utgang til boligens terrasse, som forlenger oppholdsarealet ut mot hagen på fine dager.

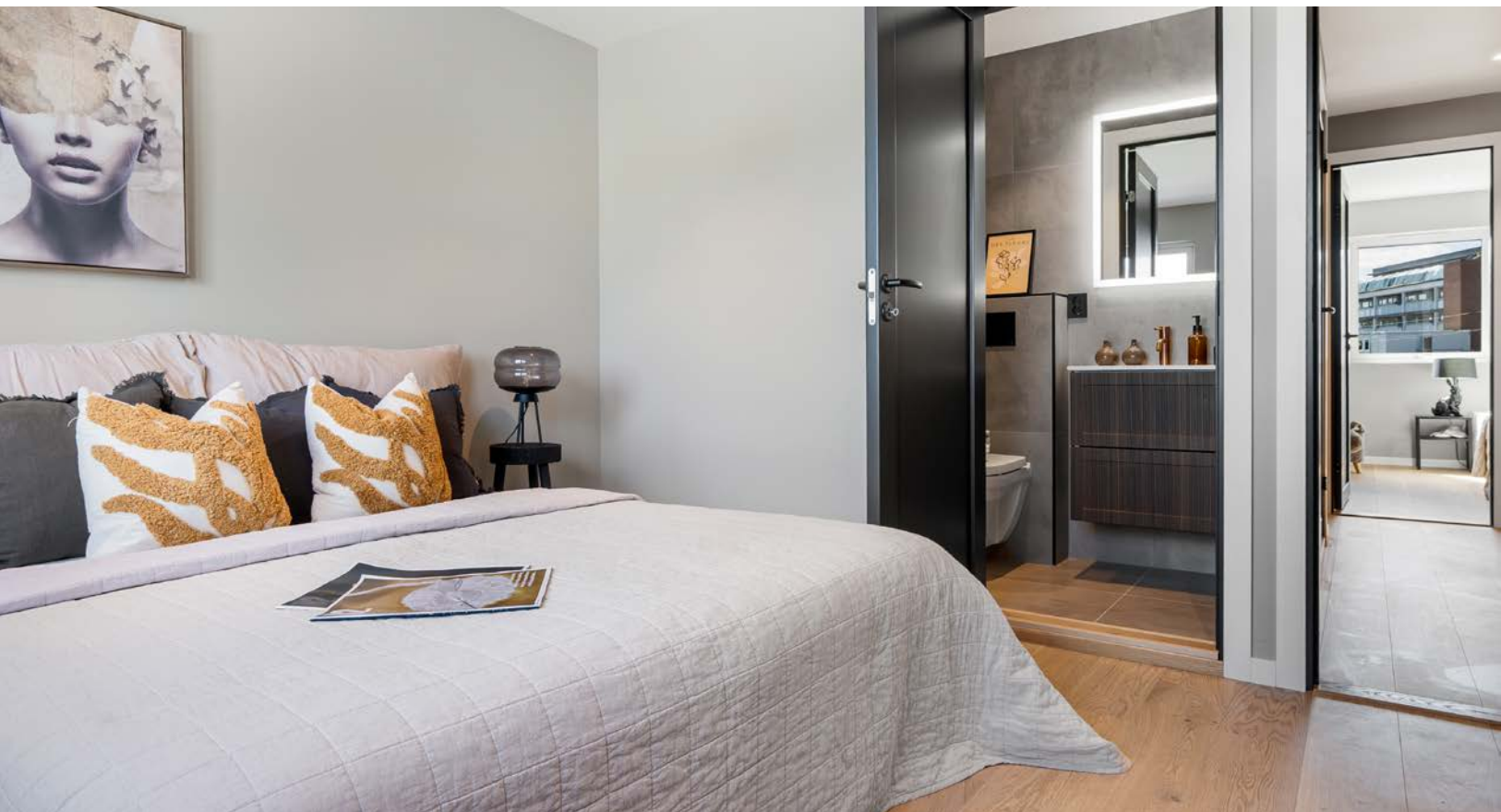


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



I boligens andre etasje finner du tre romslige soverom, alle holdt i samme gjennomførte stil som resten av boligen.



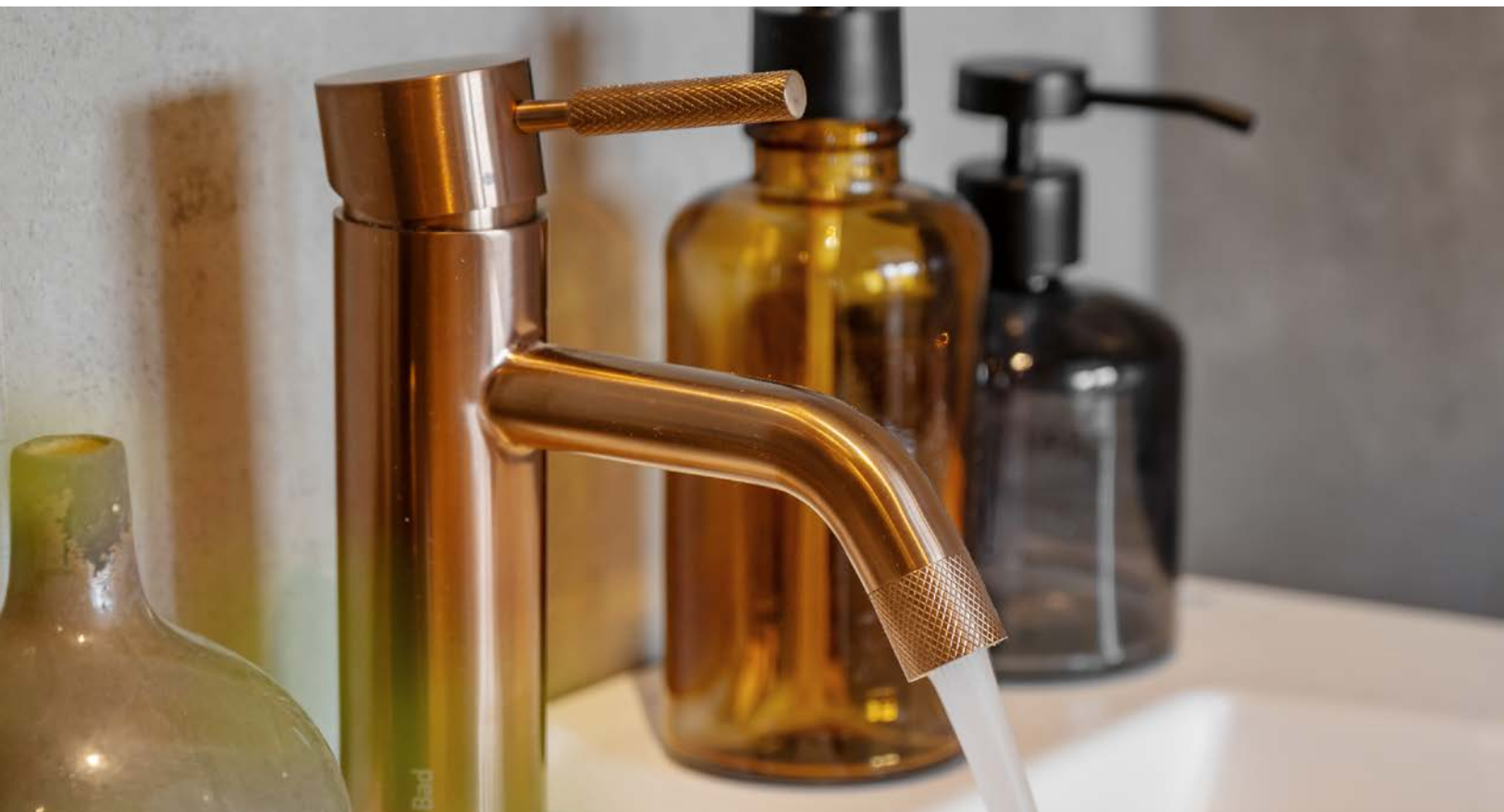
Hovedsoverommet fremstår som et lunt og tilbaketrukket privatrom med tilkomst til et eget, lekkert badetrom.



Dusjhjørne med regnfallsdusj, vegghengt toalett og servant montert på stilren skuffeseksjon.



Badet har innredning fra Scala bad.



Lekre kobberdetaljer.



De øvrige soverommene egner seg like godt som barnerom, kontor eller gjesterom.



Soverommene har plass til oppbevaringsmøbel.

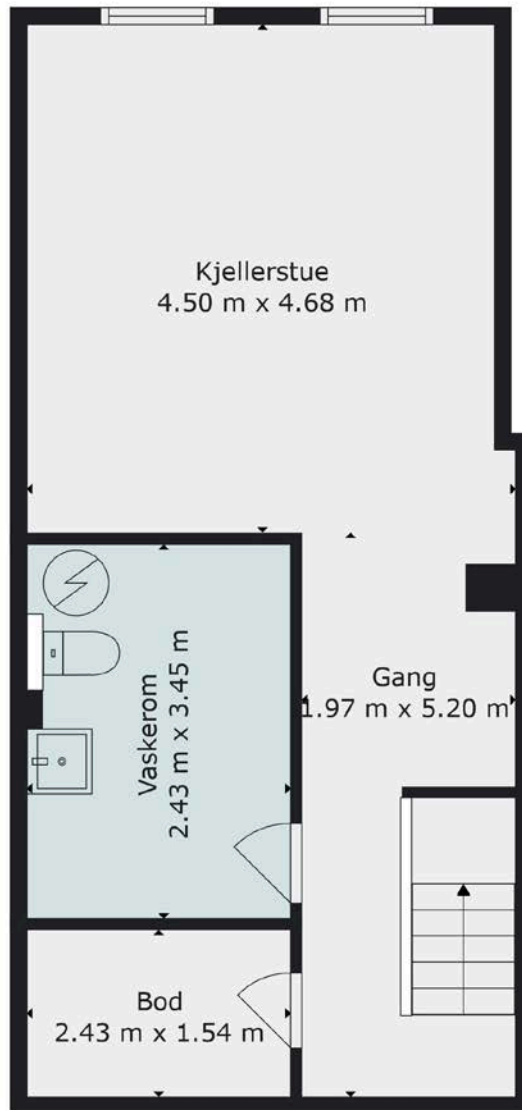


Bad nr.2 er innredet med dusjhjørne med regnfallsdusj, veggengt toalett og servant montert på stilren skuffeseksjon.



Badet har innredning fra Scala bad og har sorte detaljer.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Kjellerstuen er romslig og innbydende, og egner seg ypperlig som ekstra oppholdsrom, hjemmekino, ungdomsrom eller lekerom.



Det er lagt fliser på gulv i hele etasjen.



Praktisk vaskerom/teknisk rom.



Bod.



Uteplassen er solrik og det er montert markise.



Her er det rikelig med plass til sittegruppe.

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Korshagen 10C - Nabolaget Skogfaret/Korshagen - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Skedsmokorset Linje 340, 360, 365, 400, 400E	6 min 0.5 km
Leirsund stasjon Linje R13	9 min 5 km
Oslo Gardermoen	21 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 23.2 km

## Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	5 min 0.5 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 127 elever, 8 klasser	15 min 1.4 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 410 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min 6.1 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min 6.5 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



## Opplevd trygghet

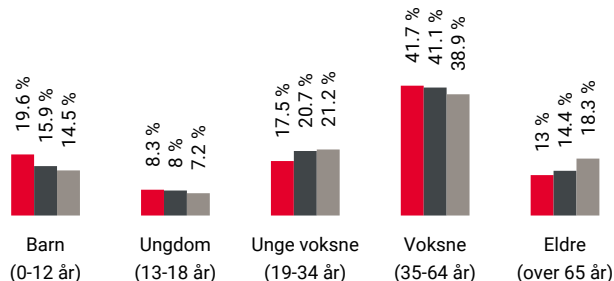
Veldig trygt 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skogfaret/Korshagen	1 090	421
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Korshagen kommunale barnehage (1-5 ...)	3 min 74 barn 0.2 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år)	10 min 48 barn 0.8 km
Vardeåsen barnehage (0-5 år)	15 min 72 barn 1.4 km

## Dagligvare

Kiwi Skedsmokorset	5 min
PostNord	0.4 km
Meny Skedsmo Senter	11 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 naboeene 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



Gateparkering

Lett 89/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

## Sport

Åsenhagen skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km	
Skedsmo stadion	9 min	🚶
Ballspill, fotball, ishall	0.7 km	
SATS Skedsmokorset	11 min	🚶
Fresh Fitness Skedsmokorset	11 min	🚶

## Boligmasse



- 8% enebolig
- 56% rekkehus
- 14% blokk
- 21% annet

«Barnevennlig. Kort vei til butikker, buss, skole, barnehage»

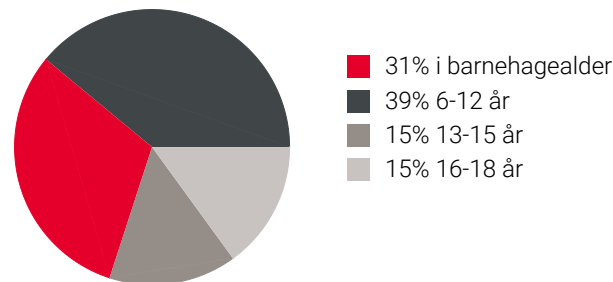
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Skedsmo senter	10 min	🚶
Vitusapotek Skedsmokorset	6 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

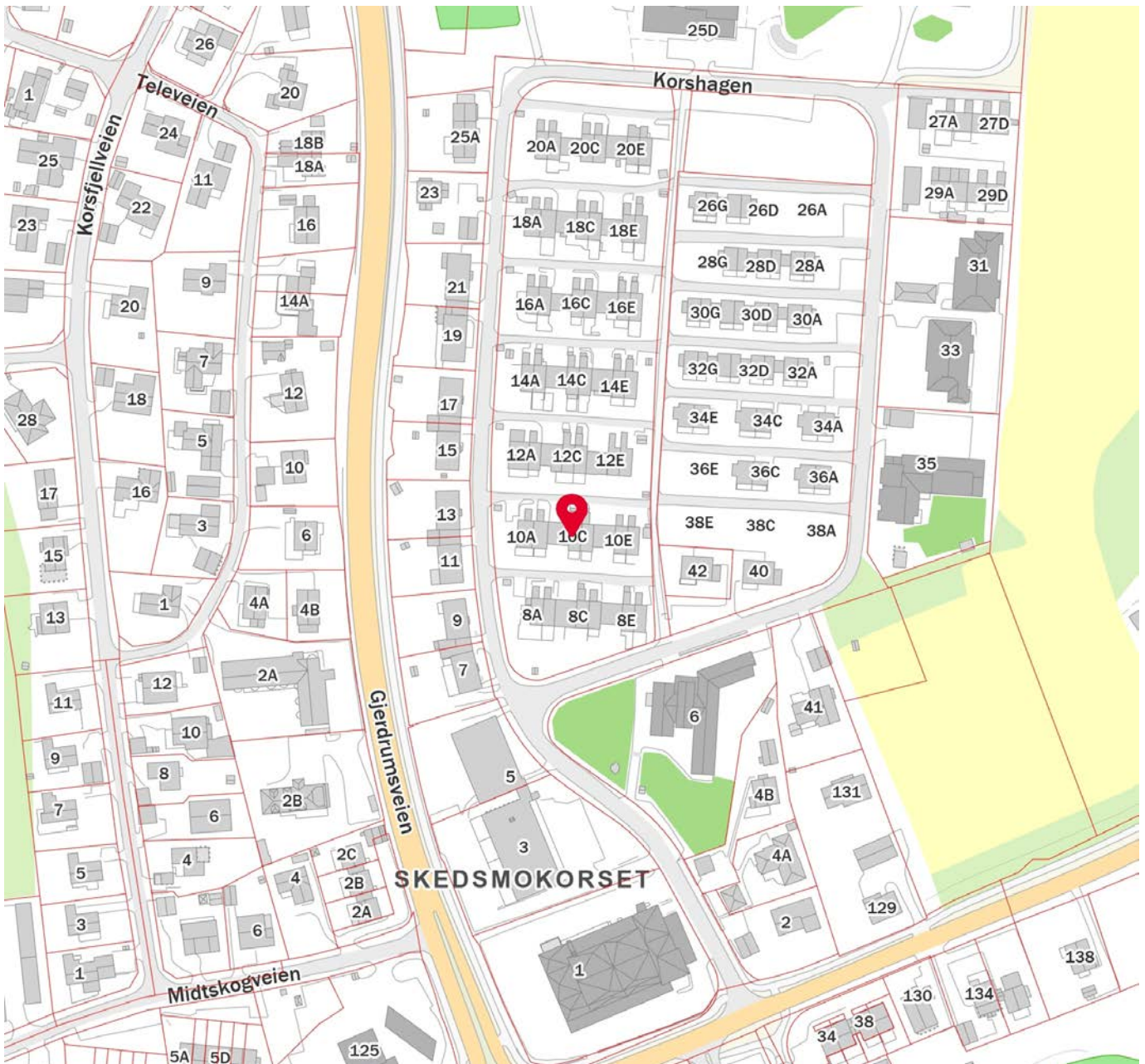
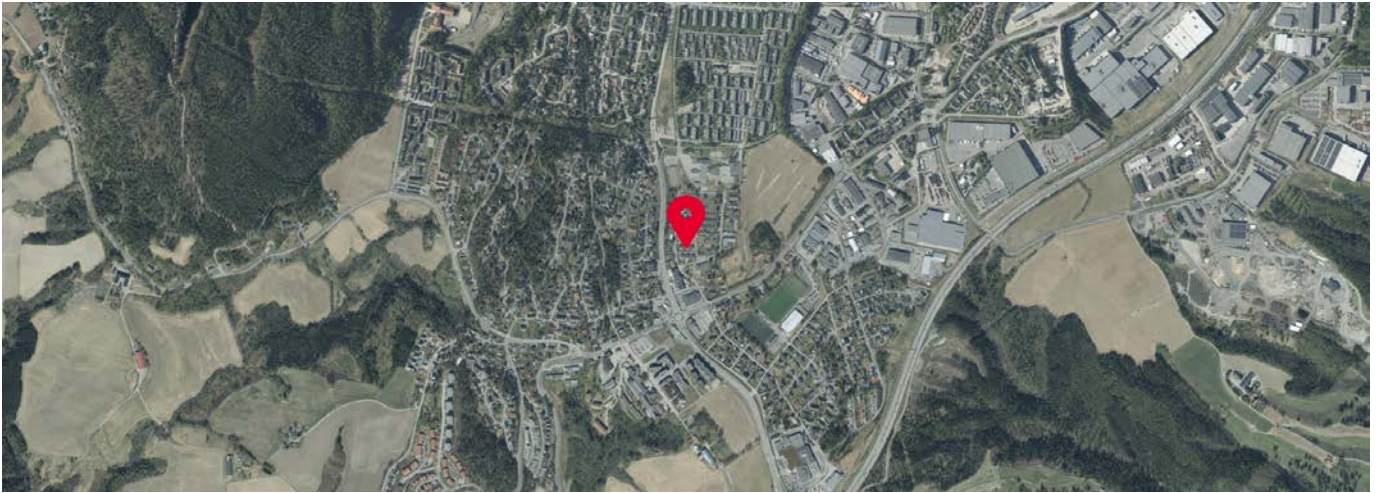


0% 43%

- Skogfaret/Korshagen
- Skedsmokorset
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



# Korshagen 10 C

## 2020 SKEDSMOKORSET

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 1970

BRA: 158 m<sup>2</sup>

BRA-i: 135 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

15

TG-1

8

TG-2

19

TG-3

2

TG-IU

2

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32785>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Trapp: Kjeller - 1. etasje

##### Oppsummering

Det mangler rekkverk i trapp. TG-3  
Det mangler håndløpere i trapp. TG-2  
Trappen har en for liten fri bredde. TG-2  
Det er for korte inntrinn i trapp. TG-2

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk i trapp.  
Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

Utbedringskostnader: Under 10 000

#### Varmesentral

##### Oppsummering

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen.  
Det foreligger pålegg om at oljetanken må fjernes.

##### Anbefalte tiltak

Fjerning/evt. saneres. av oljetank må foretas.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Boligen ligger i et skrånende terreng.  
Grunnmursplast på grunnmur er ikke kontrollert pga treplattung.  
Terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplattung.  
Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger.

##### Anbefalte tiltak

Utbedring av drenering bør påregnes.

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i kjellerstue. Fuktmålinger viser fuktverdier i faregrense for utvikling av sopp/råteskader.  
Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering".  
Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av drenering bør påregnes. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering".

Da det er registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger, så anbefales det at utføre kjellervegger holdes under oppsikt/kontrolleres jevnlig.

---

## Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved inngangsparti

### Oppsummering

Terrassen er slitt.

Det er for store åpninger i rekkverk.

Det er for lav rekkverkshøyde.

Rekkverk er ikke utformet slik at klatring forhindres.

### Anbefalte tiltak

Utbedringer bør påregnes.

De for store åpningene i rekkverket anbefales å gjøres mindre eller tettes.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Det anbefales å utforme rekkverket slik at klatring forhindres.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Eldre slitt boddør og leddport.

### Anbefalte tiltak

Boddør og leddport anbefales utskiftet.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er noe værslitt panel.

En del panelbord har noe sprekker.

Det er ikke etablert lufting under panel. Manglende lufting av panel kan medføre skader i vegger pga treg/dårlig uttørring av fukt.

Det er noe manglende vindtetting ved ståldrager under entré/innredet rom. Manglende vindtetting kan medføre fuktskader i vegger og gulv.

### Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftinger av panel på sikt.

Det anbefales å montere vindtetting ved ståldrager under entré/innredet rom.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det er avflassing på beslag ved takrenner.

Forøvrig ikke inspisert pga. manglende adkomst.

### Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det mangler stigesikring på tak.

---

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere stigesikring.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Kjellerstuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 6 mm på kontrollerte steder. TG-1  
Stuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 8 mm på kontrollerte steder. TG-2  
Trappegangsgulvet i 2. etasje har en ujevnhet på +/- 7 mm på kontrollerte steder. TG-2  
TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipeløp er ikke i bruk.  
Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.  
Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det foretas en nærmere undersøkelse av pipe over tak.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å føre avtrekk fra stekesonen ut gjennom yttervegg, da luftutskifting er å foretrekke fremfor resirkulasjon.

Det anbefales å føre avtrekk fra stekesonen ut av sokkel.

---

## Trapp: 1. etasje - 2. etasje

### Oppsummering

Det mangler håndløpere i trapp.  
Det er for korte inntrinn i trapp.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige utvendige avløpsrør er nådd.  
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.  
Lifting av kloakk over tak er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

### Anbefalte tiltak

Opprinnelig utvendig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Opprinnelige utvendige vannrør i kobber.

---

#### **Anbefalte tiltak**

Opprinnelige utvendige vannrør bør pga alder vurderes utskiftet.

---

### **Våtrom: Bad/vaskerom, kjeller**

#### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt/vann kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

#### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Rørføringer gjennom gulv bør utbedres.

---

### **Våtrom: Bad ved trappegang, 2. etasje**

#### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

#### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Rørføringer gjennom vegger bør utbedres.

---

### **Våtrom: Bad ved soverom, 2. etasje**

#### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

#### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Rørføringer gjennom vegger bør utbedres.

---

### **Øvrig: Radon**

#### **Oppsummering**

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

#### **Anbefalte tiltak**

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

---

### **Øvrig: Garasje med utebod**

#### **Oppsummering**

Det er enkelte riss i betongdekke.  
El. portåpner er defekt.  
Begrenset inspeksjon av garasje pga. opplagrede gjenstander.

#### **Anbefalte tiltak**

Det anbefales at el. portåpner skiftes ut.  
Opplagrede gjenstander i garasjen må fjernes, slik at en god inspeksjon kan foretas.

---

### **Øvrig: Grunnvannspumpe**

#### **Oppsummering**

Det er høyt grunnvann under kjellergulv.

---

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en noe dypere brønn til grunnvannspumpe.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Takkonstruksjon

#### Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.  
Forørig ikke inspisert pga. manglende adkomst.

#### Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.

### Øvrig: El. varme

#### Oppsummering

Ikke vurdert.

## Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Kjellerstue tilfredsstillter ikke krav til rom for varig opphold.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysførhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller er for små vedrørende dagslysførhold og som rømningsvindu.  
Trappen har en for liten fri bredde som rømningsvei.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det anbefales å montere røykvarsler og få på plass brannslukkingsapparat.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**13.6.2025**

Rapportdato  
**23.6.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Petter Askheim Kristiansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten**

Telefon: **41624600**

Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS**

Epost: **roy@bekkesletten.no**

Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**



#### Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.

Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Korshagen 10 C, 2020 Skedsmokorset**

Kommunenr: **3205**

Gårdsnr: **37**

Bruksnr: **527**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **9**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1970 - Tatt i bruk dato, iflg. eiendomsverdi.no.**

Boligtype: **Enebolig i kjede**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende- og stående panel. Pulttak i treverk, tekket med papp. Etasjeskiller er trebjelkelag.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Enebolig i kjede

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	39	39	0	0	0
1. etasje	76	53	23	0	19
2. etasje	43	43	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>158</b>	<b>135</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>19</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	39	35	4	Trappegang, vaskerom og kjellerstue. Himlingshøyde er ca 1,97 m.	Bod.
1. etasje	76	53	23	Entré, innredet rom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,18 m - ca 2,35 m.	Garasje.
2. etasje	43	43	0	Trappegang, 2 bad og 3 soverom. Himlingshøyde er ca 2,32 m - ca 2,35 m.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>158</b>	<b>131</b>	<b>27</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Boligen ligger i et skrånende terreng. Grunnmursplast på grunnmur er ikke kontrollert pga treplattung. Terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplattung. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av drenering bør påregnes.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>

### 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i kjellerstue. Fuktmålinger viser fuktverdier i faregrense for utvikling av sopp/råteskader.</p> <p>Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering".</p> <p>Utføre kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Utbedring av drenering bør påregnes. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering".</p> <p>Da det er registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger, så anbefales det at utføre kjellervegger holdes under oppsikt/kontrolleres jevnlig.</p>	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Treplatting

Type	Platting
Treplatting. Størrelse ca 17 m <sup>2</sup> .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er ifra 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-0</b>

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved inngangsparti

Type	Terrasse
Inngangsparti med tregulv. Størrelse ca 2 m <sup>2</sup> .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Terrassen er slitt.  Det er for store åpninger i rekkeverk.  Det er for lav rekkverkshøyde.  Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Utbredringer bør påregnes.  De for store åpningene i rekkverket anbefales å gjøres mindre eller tettes.  Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.  Det anbefales å utforme rekkverket slik at klatring forhindres.</p>	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Malt ytterdør med trekarm.  Vinduer med 2- og 3-lags glass og trekarmer.  Balkongdør med 3-lags glass og trekarm.  Malt profilert boddør.  Leddpport.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Ytterdør er ifra 2025.  Vinduer er ifra 2014, 2022 og 2023.  Balkongdør er ifra 2014.  Eldre og slitt boddør.  Eldre og slitt leddport.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Eldre slitt boddør og leddport.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Boddør og leddport anbefales utskiftet.</p>	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er noe værslitt panel. En del panelbord har noe sprekker. Det er ikke etablert lufting under panel. Manglende lufting av panel kan medføre skader i vegger pga treg/dårlig uttørking av fukt. Det er noe manglende vindtetting ved ståldrager under entré/innredet rom. Manglende vindtetting kan medføre fuktskader i vegger og gulv.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det bør påregnes utskiftinger av panel på sikt. Det anbefales å montre vindtetting ved ståldrager under entré/innredet rom.</p>	

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-IU**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.  
Forøvrig ikke inspisert pga. manglende adkomst.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.

## 6.10 Taktekking

Type tekking Papp

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

**Oppsummering av taktekking****TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.  
Det er avflassing på beslag ved takrenner.  
Forøvrig ikke inspisert pga. manglende adkomst.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Nei

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-2**

Det mangler stigesikring på tak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å montere stigesikring.

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Kjellerstuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 6 mm på kontrollerte steder. TG-1 Stuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 8 mm på kontrollerte steder. TG-2 Trappegangsgulvet i 2. etasje har en ujevnhet på +/- 7 mm på kontrollerte steder. TG-2 TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
Pipeløp er ikke i bruk. Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales at det foretas en nærmere undersøkelser av pipe over tak.	

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-0</b>
Kjøkkeninnredning er ifra 2025. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp med innebygd ventilator, kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum.	

### Avtrekk



Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	
Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Det anbefales å føre avtrekk fra stekesonen ut igjennom yttervegg, da luftutskifting er å foretrekke fremfor resirkulasjon.	
Det anbefales å føre avtrekk fra stekesonen ut av sokkel.	

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja
Kjellerstue tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjeller er for små vedrørende dagslysforhold og som rømningsvindu. Trappen har en for liten fri bredde som rømningsvei.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det anbefales å montere røykvarsler og få på plass brannslukkingsapparat.	

## 6.16 Trapp: Kjeller - 1. etasje

Beskrivelse	
Innvendig tretrapp med parkett i trinn.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	
Det mangler rekkverk i trapp. TG-3	
Det mangler håndløpere i trapp. TG-2	
Trappen har en for liten fri bredde. TG-2	
Det er for korte inntrinn i trapp. TG-2	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å montere rekkverk i trapp.  
 Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

**Utbedringskostnader****Under 10 000****6.17 Trapp: 1. etasje - 2. etasje**

## Beskrivelse

Innvendig tretrapp med parkett i trinn.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

**Oppsummering av trapp****TG-2**

Det mangler håndløpere i trapp.  
 Det er for korte inntrinn i trapp.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

**6.18 Avløpsrør**

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige avløpsrør er ifra 2025.  
 Utvendige avløpsrør er opprinnelige.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

#### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige utvendige avløpsrør er nådd. Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Lufting av kloakk over tak er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprinnelig utvendig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabiliteret.

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
-------------	--------------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Rør- i rør system er i fra 2025.

Er det etablert fordelskap?	Ja
-----------------------------	----

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelskap?	Nei
---	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
---	------------------

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
---------------------------------------	------------------

#### Oppsummering av vannledninger

**TG-2**

Opprinnelige utvendige vannrør i kobber.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprinnelige utvendige vannrør bør pga alder vurderes utskiftet.

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring på 50 Amp. 16 kurser. Overspenningsvern.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El. anlegget er oppgradert i 2025.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.21 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Nedgravd oljetank. Varmepumpe (luft/luft).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er ifra 2025.	
Når var siste service på anlegget?	
Olje-/parafinbrenner er fjernet.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ja
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent

<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-3</b>
Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Det foreligger pålegg om at oljetanken må fjernes.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Fjerning/evt. saneres. av oljetank må foretas.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
190 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-0</b>

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Malte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerom er ifra 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-0</b>

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt/vann kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Rørføringer gjennom gulv bør utbedres.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerom med utslagskum, vegghegt wc og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-0</b>

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet ikke har dusj. Det ble foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.	

#### Dokumentasjon

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

## 6.25 Våtrom: Bad ved trappegang, 2. etasje

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er ifra 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-0</b>

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>

Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom vegger bør utbedres.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc og dusj med glassvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-0</b>

### Ventilasjon



Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
<p>Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt".  Det ble foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.</p>	

#### Dokumentasjon

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

## 6.26 Våtrom: Bad ved soverom, 2. etasje

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er ifra 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-0</b>

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Rørføringer gjennom vegger bør utbedres.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc og dusj med glassvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-0</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling

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

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt".  
Det ble foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.27 Øvrig: Innerdører**

## Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.  
Innerdører er i fra 2025.

**Oppsummering av øvrig****TG-0****6.28 Øvrig: Overflater på innvendige gulv**

## Beskrivelse

Parkett og fliser.  
Parkett og fliser er i fra 2025.

**Oppsummering av øvrig****TG-1****6.29 Øvrig: Overflater på innvendige vegger**

## Beskrivelse

Malte flater.  
Overflater er ifra 2025.

**Oppsummering av øvrig****TG-1****6.30 Øvrig: Overflater på innvendige himlinger**

## Beskrivelse

Malte flater.  
Overflater er ifra 2025.

**Oppsummering av øvrig****TG-1**

## 6.31 Øvrig: El. varme

### Beskrivelse

Det er varmekabler i kjellerstue, vaskerom og på begge bad.

### Oppsummering av øvrig

**TG-IU**

Ikke vurdert.

## 6.32 Øvrig: Radon

### Beskrivelse

Radonmåling.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

## 6.33 Øvrig: Garasje med utebod

### Beskrivelse

Støpt betongdekke.  
Oppført i trebindingsverk med stående panel.  
Pulttak i tre, tekket med papp.  
Leddport.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det er enkelte riss i betongdekke.  
El. portåpner er defekt.  
Begrenset inspeksjon av garasje pga. opplagrede gjenstander.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at el. portåpner skiftes ut.  
Opplagrede gjenstander i garasjen må fjernes, slik at en god inspeksjon kan foretas.

## 6.34 Øvrig: Grunnvannspumpe

#### Beskrivelse

Det er etablert en grunnvannspumpe i kjellerbod.  
Dette er mest trolig en medårsak til at det registreres fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det er høyt grunnvann under kjellergulv.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere en noe dypere brønn til grunnvannspumpe.

### 6.35 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.36 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.37 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.38 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.39 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250112	
Selger 1 navn	
Petter A Kristiansen	
Gateadresse	
Korshagen 10C	
Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2020
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1205250112

## 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

Høy grunnvann stand i boligen så er en drenerings pumpe det må følges med på. Er bygget nye bad og vaskerom

Initialer selger: PAK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?  
 Nei  Ja
- 15.2 Er tanken plombert?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny terrasse
Arbeid utført av	Romerike Hus as
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 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
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja





## 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: 1205250112

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Kristiansen	ace5edcc618fa6f67f6576 b3555fb98c7a889e4b	19.06.2025 13:58:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250112

- 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>



**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 12.06.25  
Vår ref.: 254 / 9  
Meglerns ref.:  
1205250112

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	9	<b>Bolignr</b>	
<b>Boligselskap</b>	254 Korshagen Borettslag	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	KORSHAGEN 10 C, 2020 SKEDSMOKORSET	<b>Oppr.ant.rom</b>	4
<b>Eier(e)</b>	Petter Askheim Kristiansen	<b>Bygningstype</b>	Rekkehus

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 12.06.25: kr 5 936,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

<b>Fakturalinje</b>	<b>2025-06</b>	<b>2025-07</b>	<b>2025-08</b>	<b>2025-09</b>	<b>2025-10</b>	<b>2025-11</b>
Felleskostnader	4 140	4 140	4 140	4 140	4 140	4 140
Fibernet	500	500	500	500	500	500
Stipulerte avdrag	324	324	324	324	324	324
Stipulerte renter	674	674	674	674	674	674
Vedlikeholdsavsetning	298	298	298	298	298	298
<b>Total</b>	<b>5 936</b>	<b>5 936</b>	<b>5 936</b>	<b>5 936</b>	<b>5 936</b>	<b>5 936</b>

## Andel fellesgjeld for Andel

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
DNB BANK ASA 5,85%				11.10.24 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	6 979 792	138 564	11.10.44

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
DNB BANK ASA - 5,85%			11.10.24 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	6 979 792	11.10.44

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	254 Korshagen Borettslag (orgnr. 948369834)
<b>Antall enheter</b>	50
<b>Styrets e-post</b>	korshagenstyre@gmail.com

**Styreleder** Tor Gjendem (93256302)  
**Forsikring** Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84944668)  
**Festet tomt**  
**Gnr/Bnr** 37/518  
**Dyrehold** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.  
**Forkjøpsrett** 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)  
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)  
**Styregodkjenning**

## Skattemelding 2024

<b>Gjeld</b>	kr 139 542,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 900,00
<b>Formue</b>	kr 4 285,00	<b>Utgifter</b>	kr 7 616,00

## Merknader

Styret har epostadresse: [korshagenstyre@gmail.com](mailto:korshagenstyre@gmail.com)

Boprettslaget har egen hjemmeside: <http://korshagen-borettslag.com>

## **Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



# Resultatregnskap 2024

Korshagen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	3 453 636	3 118 196	3 449 000	3 587 966
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 453 636</b>	<b>3 118 196</b>	<b>3 449 000</b>	<b>3 587 966</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	205 380	205 380	205 380	205 380
Konsulenttjenester	3	346 922	156 219	134 300	135 999
Kontingenter	4	23 503	23 302	23 403	23 999
Rep og vedlikehold	5	1 860 340	666 693	256 000	290 999
Forsikringer		442 071	371 317	376 400	446 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 127 665	1 117 788	1 290 000	1 310 999
Kabel-TV og telefoni	7	281 242	268 975	300 000	300 000
Driftskostnader	8	290 696	300 331	300 000	258 000
Andre driftskostnader	9	20 148	36 096	22 400	11 600
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 597 966</b>	<b>3 146 101</b>	<b>2 907 883</b>	<b>2 983 975</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-1 144 330</b>	<b>-27 905</b>	<b>541 117</b>	<b>603 991</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		45 394	34 383	0	0
Finanskostnad		383 568	304 923	320 000	407 499
<b>Sum finansposter</b>		<b>-338 174</b>	<b>-270 540</b>	<b>-320 000</b>	<b>-407 499</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 482 504</b>	<b>-298 445</b>	<b>221 117</b>	<b>196 492</b>
Overført udekket tap	12	-1 482 504	-298 445	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-1 482 504</b>	<b>-298 445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# ORDENSREGLER FOR KORSHAGEN BORETTSLAG

Ordensregler er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre ett godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

## 1. Orden og ro på borettslagets område

Beboerne oppfordres til å ta hensyn til sine naboer. Det må tas spesielt hensyn til husstander med små barn og husstander med syke mennesker. Det skal være ro på området fra kl. 23.00 -06.00.

Støyende aktiviteter bør unngås på søndager og helligdager, og i alle tilfelle avsluttes kl. 17.00 på dager før helligdager og på helligdager, og ikke starte opp før kl. 12.00 på helligdager.

Ved anledninger som man ønsker å gå utenom disse tider, bør man varsle naboene, eventuelt styret, på forhånd.

## 2. Bruk av borettslagets område

Bruk av området til andre aktiviteter enn det det er avsatt til må framlegges for styret.

All form for næringsvirksomhet er ikke tillatt (jfr. Borettslagsloven)

Reparasjoner o.l. av motorkjøretøy skal begrenses til småreparasjoner på eget kjøretøy.

Utekraner må sikres med stoppventil og tømmes før hver vintersesong for å unngå frostskaider/lekkasjer.

Andelshavere må sikre at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Forsikringens egenandel ved forsikringsskade vil kunne bli viderefakturert ansvarlig andelshaver.

Andelshaver må jevnlig teste brannvarslingsanlegg og påse at slukningsutstyr er i orden, og varsle styret om det er avvik.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger, leegger o.l. før tiltak iverksettes. Det samme gjelder større endringer av terrasser og gjerder.

Andelshaver plikter å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inkl. fellesarealer.

## 3. Parkering

Det er forbud mot parkering i Korshagen (veien) og i stikkveiene langs rekkene. Parkering skal kun skje utenfor egen garasje og på gjesteparkeringen.

Biler må ikke parkeres til hinder for utrykningskjøretøy, snøbrøyting eller andre beboere. Lastebiler, busser o.l. skal ikke parkeres på borettslagets område.

Parkering på gjesteparkering utover 3 døgn, er kun tillatt etter avtale med styret.

OVERTREDELSE AV DISSE REGLENE VIL KUNNE MEDFØRE BORTTAUING FOR EIERS REGNING OG RISIKO



#### **4. Sjøppel og renhold**

Alle beboerne plikter å bidra til å holde fellesområder og egen del av eiendommen fri for søppel og rot. Avfall må emballeres godt for å hindre lekkasje i dunkene som kan medføre vond lukt, og tiltrekking av rotter.

Avfall skal ikke plasseres utenom de oppstilte søppeldunkene. Ved større mengder avfall, utenom vanlig mengde fra husstanden, må beboeren selv besørge transport til avfallsplassen.

#### **5. Husdyrhold**

Husdyrhold må ikke skje til sjenanse for andre. Hunder skal ikke løpe løse uten tilsyn.

I tilfelle hvor hunden kan framkalle frykt ved å være løs, skal den alltid føres i bånd eller være sikret på annen måte når den luftes utenfor egen inngjerdet parsell.

Ekskrementer som hund eller katt legger fra seg skal fjernes.

Eieren er ansvarlig for at husdyr ikke forstyrrer naboene ved vedvarende gjøring eller mjauing.

#### **6. Skader/mangler/vedlikehold**

Mangler og skader på borettslaget må meldes til styret uten ugrunnet opphold. Beboer har plikt til å begrense skader som oppstår.

Ved utbedring av skader skal det benyttes autoriserte håndverkere.

Beboerne anmodes om å stille sin arbeidskraft til rådighet i forbindelse med dugnader.

#### **7. Veggdyr- og soppkontroll**

Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes sopp eller utøy i leiligheten.

Styret skal ha adgang til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er sopp eller utøy ved mistanke om dette. Hvis det er påvist sopp eller utøy i leiligheten, må beboeren for egen regning gjøre det nødvendige for å få gjort leiligheten ren, og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få det gjort.

#### **8. Framleie**

Borettslagslovens regler gjelder. Andelseier plikter å gjøre ordensreglene kjent for leietakeren.

#### **9. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, kan føre til sanksjoner.

Link til ordensregler: <http://www.korshagen-borettslag.com/ordensregler/>

Sist endret av på ordinær generalforsamling 7. april 2016.

# Vedtekter for Korshagen Borettslag

org nr 948369834

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2.februar 1970 og sist endret i ekstraordinær generalforsamling den 20.06.2023

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(4). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er lov til dyrehold så lenge det ikke er til ulempe eller sjenanse for de andre andelseierne

### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning,

militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner  
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen  
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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

#### **4-3 Ledepunkt for elbil og ladbar hybridbil**

(1) Andelseiere disponerer egen garasje og en oppstillingsplass på eiendommen i borettslaget, og har med dette et samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dette forutsetter at ladepunkt er koblet til andelseiers eget strømnnett eller at andelseier på egen bekostning installerer strømmåler.

Det er forbud mot å lade elbil, benytte motorvarmer eller liknende på annen andelseiers strømnnett i garasjene.

Dette er mest aktuelt for andeler i rekke 29 og 27, samt A og E i rekke 8-20.

### **5. Vedlikehold**

#### **5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Etter pålegg fra generalforsamling, utføre nødvendig beising/maling av utvendig bygningsmasse. I tillegg skal utvendige oppføringer slik som gjerder, boder, lekehus etc. males/beises i husets hovedfarger, og jevnlig vedlikeholdes. Kostnadene ved dette skal holdes av den enkelte andelseier.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør fra inntak/stoppekran, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, alle dører i boligen.

Boligens låsmekanismer, slik som utvendig dørlås og håndtak, i tillegg til garasjeportlås og vedlikehold av garasjeportmekanisme, skal vedlikeholdes/skiftes av andelseier.

Generell innvendig bygningsmasse. Utbedring av skade på piper og kjellere samt bygningsmasse som er endret/tilført i forhold til opprinnelig oppføring.

(3) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Stoppekraner for utvendig vannkran stenges av før kuldeperioder, og vann i disse rør tømmes for å unngå frostskafer. Overtredelse av dette punktet vil kunne føre til krav om betaling av egenandel ved forsikrings sak.

Det må påses at renovering av våtrom, slikt som rørarbeid og membranarbeid, skal utføres etter gjeldene våtromsstandard.

Andelseier plikter å varsle styret skriftlig om igangsettelse av renovering av badetrom. Utført arbeid skal dokumenteres av fagkyndige og legges frem for styret i etterkant av gjennomført renovering.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Samt takrenner og nedløp. Ved ekstreme mengder snø må andelseier make av bod og garasjetak.

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Borettslaget tar opp saken med forsikringsselskapet og får utført takst. Beboer plikter selv å forebygge og begrense skader, men kan ikke selv sette i gang utbedring for borettslagets regning, uten skriftlig godkjenning fra styret. Beslutningen om skaden kommer inn under forsikringsmessig dekning, eller skal dekkes over lagets drift, tas av forsikringsselskap og eller styret. Forsikringens egenandel skal dekkes av andelseier dersom det er uaktsomhet som har medført skaden.

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

(9) Brannvarsler/røykvarsler - brann og eksplosjonsfarlig stoffer  
Andelseier har ansvar for å sjekke at det i boligen er brannvarsler/ røykvarsler og at denne er i orden og fungerer og å varsle styret om det er avvik. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(10) Utbedringer, endring av eksisterende bygningsmasse, og tilbygg. Utbedringer og endringer av fasade/hage og av eksisterende bygningsmasse og tilbygg må søkes til styret i god tid før endringer iverksettes (fasadeendringer er også søknadspliktige til kommunen). Endringer av bærende konstruksjoner, rørsystem, kjellere, garasjer og verandaer skal søkes skriftlig til styret før arbeid påbegynnes. Fasadeendringer må godkjennes av ordinær generalforsamling. Ved mislighold har styret fullmakt til å kreve at arbeide stilles tilbake i den standen det var på andelseier bekostning inntil godkjenning foreligger. Alle arbeider og endringer skal godkjennes av styret før eventuell byggemelding til kommunen sendes. Borettslag er ikke ansvarlig for at formelle krav til byggemeldinger følges.

(11) Kameraovervåkning er tillat utenfor egen andel, så langt kamera ikke filmer andre hager, veier eller forbipasserende. Filmen skal automatisk slettes etter 1 uke. Det er ikke lov å gi ut filmopptak til andre enn politi eller andre rettsinstanser. Dersom en andelseier mener et kamera er i strid med prinsippene for kamera i borettslaget, skal styret undersøke dette. Andelseier må fremvise dokumentasjon på hvor kamera gjør opptak, og at kamera har automatisk slettefunksjon. Kamera skal ikke være i avvikende farge på husvegg. Montering av kamera er søknadspliktig til styret, slik at man finner en naturlig og ikke sjenerende plass for montering. For øvrig gjelder personvernloven.

(12) Andelseiere har selv ansvaret for vedlikehold og utskifting av bakdører til garasjene. Andelseier plikter å utføre vedlikehold og utskifting det er behov for dette.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting eller reparasjon av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, vinduer, ytterdører, verandadør, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Unntatt fra dette er bygningsmasse som ikke er originalt oppfør, som kjellere og ekstra påbygg etc.

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

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

(6) Borettslaget har ansvaret for å vurdere snømengde på tak. Skulle styret vurdere det er behov for å måke av hustak skal de kostnader som påløper til dette tas opp som egen sak på neste og første GF for å vedta hvordan kostnadene skal dekkes/fordeles.

(7) Korshagen Borettslag har vedlikeholdsansvar for kummer etablert på borettslagets tomt. Ansvarer gjelder kun vedlikehold og ikke nyanskaffelser eller oppgraderinger. Ansvarer gjelder ikke pumpeutstyr som andelseiere måtte ønske å etablere i kummen. Andelseiere som er tilknyttet en kum er ansvarlig for alle kostnader Korshagen Borettslag pådrar seg i forbindelse med kummen. Det betyr dersom Korshagen Borettslag pådrar seg kostnader for vedlikehold av kummen, kan Korshagen Borettslag viderefakturere kostnadene til andelseier som kummer tilknyttet.

Kummen er forbeholdt den andelen som har bruk for kummen til drenering av kjeller og BRL kan ikke uten videre avtale koble seg på eller endre bruk av kummen uten avtale med den aktuelle andelseier. Skulle BRL ha behov for å benytte kummen til fellesformål, vil ikke andelseier lenger være økonomisk ansvarlig. Kummen som står på Borettslagets skal ikke være til hinder for Borettslagets vedlikeholdsplikt av Borettslagets bygningsmasse. Andelseier har et naturlig tilsynsansvar for kum andelen er tilknyttet til. Etablering av kum er søknadspliktig til styret.

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

### **6-1 Mislighold**

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

#### **(2) Husordensregler**

Borettslagets vedtatte husordensregler er en del av vedtektene. Gjentatte eller alvorlig/vesentlig brudd på disse, kan medføre pålegg fra borettslaget om salg av andelen. Se pkt. 13.3 (1).

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for gjentatte advarsler, vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt. Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget

### **6-3 Fravikelse**



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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

(4) Styrets leder og medlemmer må bo i Korshagen Borettslag for å kunne påta seg verv i styret. Så langt ikke generalforsamlingen stemmer for å leie inn en eller flere profesjonelle styreleder/medlemmer.

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

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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


F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest  
for **6 eneboliger i række**..... under sak nr. ....**537/68**.....  
approberte byggearbeider på eiendommen **Korsbagen 10 a. n. f.**.....  
gnr. ....**37**..... bnr. ....**445**..... i Skedsmo  
Eier: **A/S Noelven Brug**..... Adr.: ..**Konventveien 100, Oslo 2**

Anmerkninger: **Intet å bemerke.**

Skedsmo komm. bygningskontroll, **7/12.** 1970

**SKEDSMO KOMMUNE**  
Bygningssjefen

  
.....  
Bygningssjef  
**R. Michelet**

  
.....  
Bygningskontrollør  
**B. Iversen**

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for ..... utgraving og innredn. av ..... 213/79  
kjeller ..... under sak nr. ....

approberte byggearbeider på eiendommen ..... Korshagen 10 C .....

gnr. ..... 37 ..... bnr. ..... 445 ..... i Skedsmo.

Eier ..... Sigurd Løland ..... adr. ..... Korshagen 10 C .....  
2020 Skedsmokorset

Anmerkninger: Ingen.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den ..... 15. febr. 1980

.....  
for Bygningssjefen  
A.Lund

.....  
Bygningskontrollør  
B.Iversen

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest  
for ...**garasje**..... under sak nr. ....**709/70**.....  
approberte byggearbeider på eiendommen ...**Korshagen 8 - 20**.....  
gnr. ....**37**..... bnr. ....**527**..... i Skedsmo  
Eier: **Korshagen Borettslag**..... Adr. **v/herr Engebrigtsen**..  
**Korshagen 8 C**

Anmerkninger: **Intet å bemerke.**

Skedsmo komm. bygningskontroll, den ....**14. nov. 1972**.....

**SKEDSMO KOMMUNE**  
Bygningssjefen

.....  
Bygningssjef  
**R. Michelet**

.....  
Bygningskontrollør  
**B. Iversen**

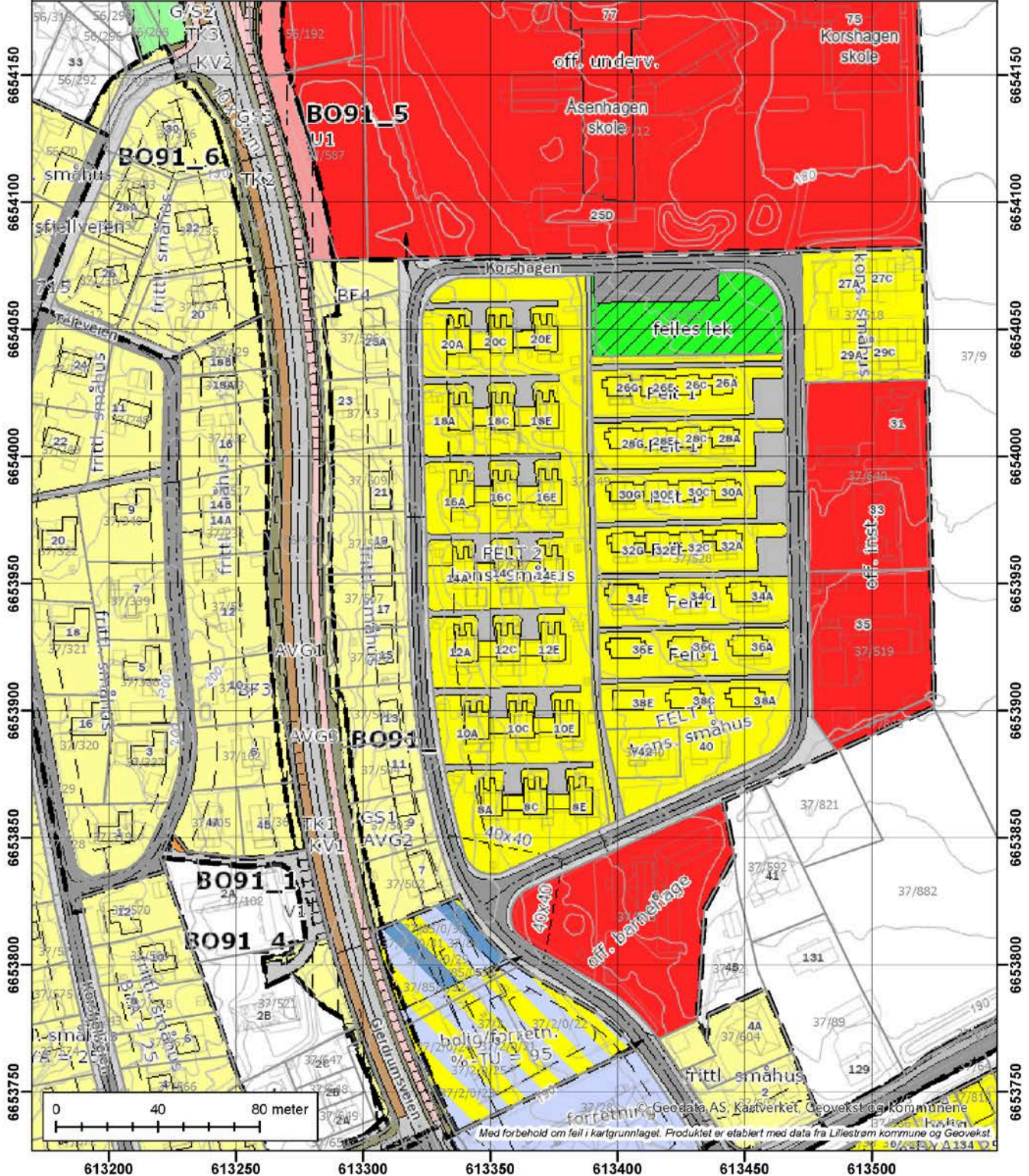
Tegnforklaring:

- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Områder for boliger m/tilhørende anlegg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Frittliggende småhusbebyggelse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Konsentrert småhusbebyggelse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Områder for forretning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Offentlig barnehage</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Offentlig inntusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kjørevei</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgray; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Annen veggrunn</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gang- / sykkelveg</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gangveg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Felles parkeringsplass</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Felles lekeareal for barn</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bolig / Forretning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bolig / Forretning / Kontor</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1162 - Undervisning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1550 - Renovasjonsanlegg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1801 - Bolig, forretning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1802 - Bolig, forretning, kontor</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 2010 - Veg</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 2011 - Kjørevei</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: pink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 2015 - Gang- sykkelveg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: brown; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 2019 - Annen veggrunn, grøntareal</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: brown; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: brown; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 2073 - Kollektivholdeplass</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 3040 - Friområde</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 91 - Anlegg- og riggomr.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> RpSikringSone</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1241 - Stenging av avkjørsel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1242 - Avkjørsel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1203 - Regulert tomtegrense</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1211 - Byggegrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1213 - Planlagt bebyggelse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1221 - Regulert senterlinje</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 1222 - Frisiktlinje</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1223 - Regulert kant kjørebane</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1224 - Regulert kjørebane</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1227 - Regulert støyskjerm</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1228 - Regulert støttemur</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1259 - Måle- og avstandslinje</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Formålsgrænse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gjeldende plan</li> </ul> |
|---|--|--|--|

Kartprosjeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 12.06.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.





## **Fribergplanen**

INGEN REGULERINGSBESTEMMELSER

**Detaljert kart beskriver utbyggingen.**

**Ellers kan bestemmelsene til reg.plan nr. 27 brukes (Korsfjellet, Midtskogen)**

**Vedtekter i tilknytning til reguleringsplan for Korsfjellet - Midtskog- og Midtskog nordre med tilstøtende områder i Skedsmo Kommune.**

### § 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense.  
Innenfor denne grense skal området utnyttes og bebygges i hovedtrekkene som vist på planen.

### § 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte område er delt i:

- A. Boligbebyggelse.
- B. Industri.

A. Boligbebyggelse 1 - 2 etg.

### § 3.

1. Bygningene plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten. Uthus tillates ikke oppført unntatt i direkte tilknytning til våningshus. Garasjer kan bygges frittliggende, og kan når det er nødvendig tillates plassert nærmere vei enn de viste byggelinjer, dog ikke nærmere enn 5 m. fra reg. veikant.
2. Over to naboeiendommer kan oppføres dobbelthus, vertikaldelt i nabogrensen, eller enkelthus sammenbygget i nabogrensen, uten branngavl når bygningens samlede areal ikke overskrider 150 m<sup>2</sup>.

### § 4.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etg. hvor det ikke på planen er vist 1 etg. bebyggelse. Gesimshøyden for 2 etg. hus må ikke være over 7 m., for 1 etg. hus ikke over 4 m. regnet fra terrengets laveste punkt inntil bygningen forsåvidt bygningsrådet ikke godkjenner noe annet av hensyn til terrengformen og anlegget ikke endrer karakter.

### § 5.

1. Våningshusets grunnflate kan være inntil 25% av tomtens nettoareal. Garasjer, uthus etc. kan da komme i tillegg, men dog ikke med så stort areal at den samlede grunnflate blir større enn 30% av tomtens areal.
2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Skedsmo. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling og bebyggelsens form og plassering når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

#### § 6.

Forretninger og annen servicebetont virksomhet skal legges der hvor det på reguleringsplanen er avsatt plass til formålet.

Bygningsrådet kan dispensere fra denne bestemmelse, og tillate plassering av forretninger og annen virksomhet andre steder i boligområdene, når det etter bygningsrådets skjønn byr på åpenbare fordeler for beboerne i strøket. Forretninger og annen virksomhet som antas å medføre ulemper skal henvises til industriområdene eller andre strøk som blir avsatt til industri.

#### B. Industriareal

#### § 7.

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med skrå skrafur og grå farve. Innenfor dette området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

#### § 8.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre industriarealer i kommunen.

#### § 9.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

#### § 10.

1. Bebyggelsen, som skal være av brannfaste materialer, kan oppføres inntil 2 etg.
2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

#### § 11.

I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

#### § 12.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjon og farge. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelter, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

#### § 13.

Hver enkelt bedrift skal innenfor sitt eget område skaffes tilveie så stor parkeringsplass som ansees nødvendig for bedriftens, de ansattes og besøkendes kjøretøyer. Bygningsrådet kan forlange innsendt trafikkplan for bedriften med angivelse av inn- og utkjørsler, lasteramper, parkeringsplasser etc.

### C. Fellesbestemmelser.

#### § 14.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående hus, gårdsom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Tørkeplasser, plass for søppelkasser og eventuelle andre utvendige anlegg skal utformes slik at de ikke virker skjemmende, og skal godkjennes av bygningsrådet.
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerde i tomtegrenser.
3. I villastrøkene skal det sørges for plass til garasje på hver tomt så fremt bygningsrådet ikke av terrengmessige grunner påbyr garasjer ordnet ved felles garasjeanlegg. I områder med rekkehus skal i alminnelighet garasjespørsmålet søkes løst ved fellesanlegg for en gruppe hus.
4. Den på reguleringsplanen viste tomtedeling er bare forslagsmessig og forutsettes ikke stadfestet.
5. Everkets og telegrafverkets fordelingsnett, samt nødvendige transformatorer, skal plasseres slik at det ikke virker skjemmende. Det samme gjelder private antenneanlegg. I rekkehus må fellesantenner nyttes.

#### § 15.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, så fremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående mer enn 1 år.

#### § 16.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 30°.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter brannstyrets og helserådets uttalelser er innhentet på forhånd, i et hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntak takluker - tillates ikke.
4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt ut til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense. Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

#### § 17.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

Innenfor områder hvor bebyggelsen danner naturlig sammenhengende grupper, skal husene gis hovedform, høyder, farver, takhelling kledningsmaterialer o.s.v. slik at de harmonerer med hverandre innbyrdes. De hus som etter bygningsrådets skjønn hører naturlig sammen, kan forlanges anmeldt til samlet vurdering.

#### § 18.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende trapper.
2. Mot regulert gate i villastrøk oppsettes 1, 00 m. høye åpne gjerder av netting. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengden. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerder mellom nabolotter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate og ha samme utførelse. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart, eller ønskelig.

- 3 Det skal under byggearbeidet og senere vises den største hensynsfullhet mot trær på tomtene. Ingen trær utenfor byggegrunnen må hugges uten bygningssjefens samtykke.
4. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke skjemmende for naboer.

§ 19.

Farven på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 20.

Hvis det oppstår ønske om reising av velhus eller lignende, skal avgjørelse om plassering av dette avgjøres av bygningsrådet.

En slik institusjon kan plasseres innenfor de områder som på reguleringsplanen er avsatt til felles friareal, når tiltaket kan sies å ha almennyttig karakter.

§ 21.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningslovens og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 22.

Etter vedtektenes ikrafttreden er der ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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:** Korshagen 10C  
2020 SKEDSMOKORSET**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Solveig Granlund**Oppdragsnummer:****Telefon:** 951 51 983  
**E-post:** solveig.granlund@aktiv.no

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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre