

PROAKTIV



GENERAL LAAKES VEI 48





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

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



STRØMMEN

3-roms oppussingsobjekt med 8 m² sydvendt terrasse. 2 boder og mulighet for leie av p-plass. Sentralt og rolig område.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 77, bnr. 1159, i STRØMMEN kommune

Prisantydning: 3.150.000,-

Omkostninger: 18.463,-

Totalpris: 3.416.941,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1968

Rom/soverom: 3/2

BRA: 76 m²

BRA-i: 70 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det er muligheter for å leie utvendig parkeringsplass i borettslaget. Gebyret for parkeringsplassen vil inkluderes i felleskostnadene hver mnd.

Tomt: 30860 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.263,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, felles byggforsikring, felles strøm, grunnpakke tv/bredbånd, drift og vedlikehold m.m.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
24	26	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon
37	91		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

“Jeg har hatt en fantastisk opplevelse gjennom hele prosessen. Hva kan man si når salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

Hedi Khezri

“Alt gikk etter boka!”

“Vi er svært fornøyde med Proaktiv. Jonas var profesjonell med tydelig lang erfaring. Han var veldig serviceminded og hadde rask responstid på våre spørsmål. Alt gikk etter boka.”

Jim Yngvard Klar

“Flinke rådgivere, behagelig å samarbeide med, svært god oppfølging.”

Ingjerd Bergljot Owren

“Ingen problemer i noen av leddene og kjempepluss at megler var med på overtakelse av bolig etter salg.”

Trine Lied-Herland

“Profesjonelt, ryddig og raskt.”

Andreas Rambjør Heimstad

“Fra A – Å gikk alt som smurt.”

“Første møte med den som skal selge boligen, er meget avgjørende ved valg av megler. For meg var det avgjørende å finne en megler som var «sulten» på oppdraget og som hadde en ryddig gjennomgang av prosessen og en høflig fremtoning. En megler som man kan kjenne seg trygg på at virkelig vil gjøre sitt beste for akkurat meg ! Det fant jeg i megleren Jonas Kindgren. Fra A - Å gikk alt «som smurt.”

Gry Ånesland

“Stiller opp når som helst på døgnet.”

“Er veldig fornøyd med Jonas som megler, han stiller opp når som helst på døgnet, svarer til enhver tid og gjør det han lover. Kommer til å anbefale Proaktiv videre til venner og familie. Vil også komme til å benytte meg av deres tjenester igjen ved eventuell salg/kjøp.”

Anders Christopher Kjørlien

“Fikk god hjelp og oppfølging gjennom hele prosessen av en blid og hyggelig megler!”

Kristian Strømsaas

“Dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i”

“Proaktiv eiendom og deres meglere oppfattes som meget dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i .Vår megler Jonas Kindgren var fantastisk fra første stund. Meget god og ryddig oppfølging.”

Frode Helmersen

“Kan varmt anbefale han til andre.”

“Vi er svært fornøyd med Proaktiv og Jonas. Han fremsto som svært hjelpsom, tilgjengelig, kunnskapsrik og hyggelig gjennom hele prosessen. Han fremstår som engasjert og var jevnt over godt forberedt. Bruker ham mer enn gjerne igjen, og kan varmt anbefale ham til andre.”

Sandra Sandness Kayri

”

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

Partner/Eiendomsmegler MNEF: Jonas Kindgren



Jonas Kindgren
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 400 08 836
E-post: jk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

GENERAL LAAKES VEI

Jonas Kindgren er utdannet ved Handelshøyskolen BI i Oslo. Han har 20 års erfaring med salg og salgsledelse i ulike bransjer og brenner for meglerfaget.

Jonas gir alltid det lille ekstra for sine kunder, og det er noe de raskt legger merke til.

Verdiskapning i alle ledd er ikke bare et ønske, men et løfte han gir sine kunder. Han er en dedikert og ryddig megler som skaper trygghet gjennom hele prosessen. Han står på tidlig og sent for at sluttresultatet skal bli optimalt for alle involverte parter – hver eneste gang.

Velger du Jonas får du en megler som ikke satser på flaks og tilfeldigheter, men som bruker kompetansen sin til å finne rett kjøper til din bolig.

Velkommen til en gjennomgående 3-roms leilighet med oppussingsbehov.

Leiligheten har rolig og sentral beliggenhet rett utenfor sentrumskjernen i Strømmen, med gangavstand til bla. tog, buss, butikker, treningssenter, spisesteder mm. Dette er et populært borettslag med store og fine fellesområder, og mulighet for leie av p-plass etter liste. Med leiligheten følger to stk kjellerboder.

Leiligheten ligger i 2. etasje og er fordelt på 70 kvm med entré, romslig stue, kjøkken med plass til spisebord, bad og 2 soverom. Utenfor stuen ligger en sydvendt og solrik balkong på ca. 8 kvm. Boligen har variert standard med oppussingsbehov. Her er det mye potensial for deg som vil skape din egen drømmeleilighet!

- Ingen dokumentavgift.
- Dyrehold er tillatt.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Jonas Kindgren

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

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

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

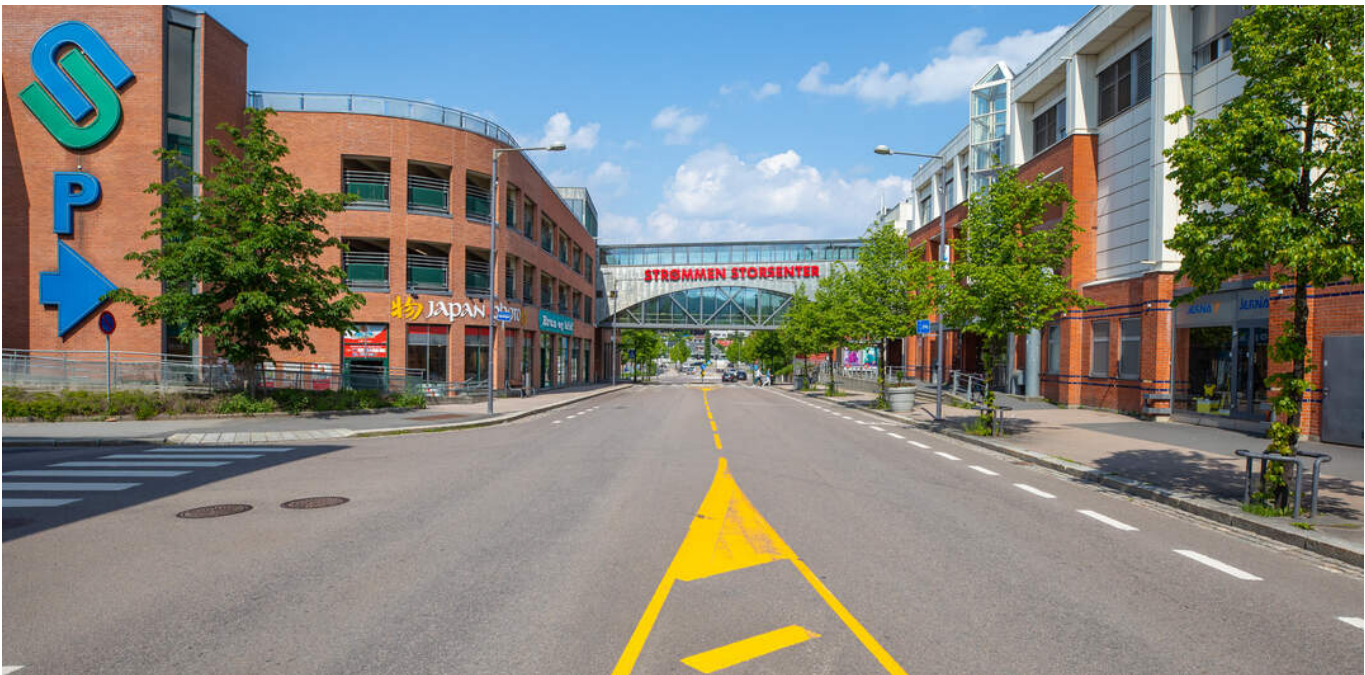
Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

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

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

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

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



STRØMMEN

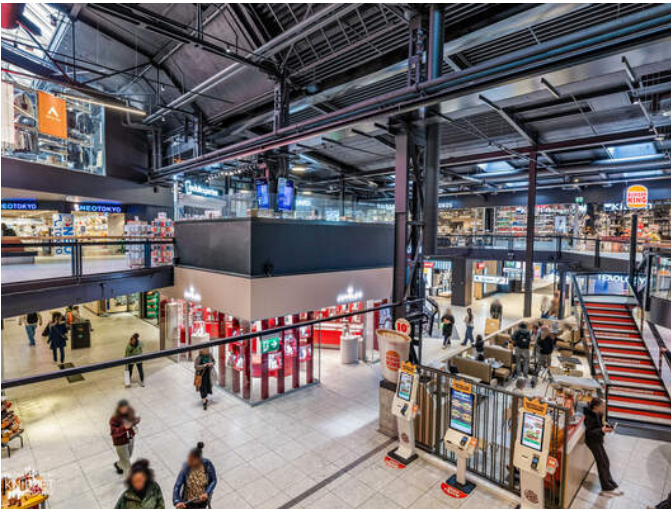
Kommune: STRØMMEN / **Område:** Strømmen

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

Beliggenhet

Leiligheten i General Laakes vei 48 ligger i 2. etasje i blokken, med sydvendt balkong og gode solforhold. Her bor du i sentrale omgivelser med gangavstand til alle nødvendigheter, og likevel tilbaketrukket fra sentrumskjernen. Et trygt og fint område for familier og par.

Servicetilbud:
Fra leiligheten er det kort avstand til flere dagligvarebutikker som Kiwi Strømmen og Coop Extra i Rælingen. Søndagsåpen Jokerbutikk ligger også godt innen rekkevidde, og det er gangavstand til Lillestrøm med stor Rema 1000 butikk rett ved stasjonen. I Strømmen sentrum finner du flere hyggelige spisesteder, kaféer, bank, treningssentre, vinmonopol og bensinstasjoner. Skal du på shopping har du Strømmen Storsenter som i dag fremstår som et av landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Strømmen kirke Linje 360, 381	3 min 0.3 km
🚶	Sagdalen stasjon Linje L1	9 min 0.7 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.7 km
✈️	Oslo Gardermoen	29 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Strømmen	9 min
Joker Strømmen Søndagsåpent	10 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

📦	Strømmen Storsenter	14 min
💊	Ditt Apotek Strømmen	14 min

SPORT

⚽	Stalsberg skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
⚽	Sagdalen barneskole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
🏊	Fresh Fitness Strømmen	15 min
🏊	SATS Lillestrøm	21 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Stalsberg Bo- og Behandling - Lillestr...	5 min
🚗	Strømmen Barnehage - Lillestrøm K...	5 min



virksomheter.

I Kirkegata utvikles Kulturkvartalet i Lillestrøm. Her kan man blant annet oppleve Villa Cara (kulturverksted for ungdom) og Byparken, som er tegnet av Snøhetta. I 2021 åpnet Nitja senter for samtidskunst og snart skal Lillestrøms nye bibliotek og Kulturskole stå ferdig.

Den nye parken i kulturkvartalet er et lekent, offentlig byrom



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



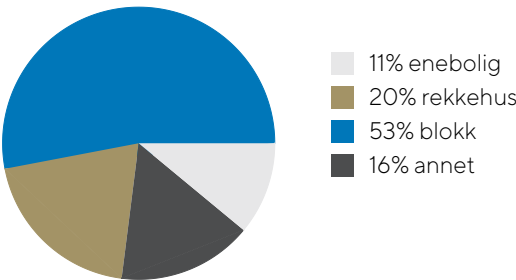
og møteplass for alle - både lokalbefolkning og øvrige besøkende i kvartalet. Villa Cara er et kommunalt ungdomshus i sentrum, lokalisert rett ved Lillestrøm stasjon. Her finner du kafé med konsertscene og ulike aktivitetsrom. Villa Cara tilbyr låtskriving, bandveiledning, musikkstudio, film, foto, systue, bransjeveiledning og mye, mye mer!

Nitja senter for samtidskunst, tidligere Akershus Kunstsenter åpnet sine dører våren 2021. Det nye navnet er det gamle norrøne navnet på Nitelva. I Nitjas første etasje finner du både Kafé Nitja, aktivitetsrom, kunstbutikk og lounge. Flott takterrasse i tredje etasje med utsikt over byen.

Fritidstilbud:
For den aktivitetslystne er det et aktivt idrettsmiljø både på Strømmen og i nærområdet. Det er bl.a. nærhet til fotballbaner, kunstgressbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre som Fresh Fitness, Wellness Gym og Sats. Leiligheten har også nærhet til flotte natur-og friluftsområder med skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter.

Splitter ny treningspark, åpnet juli 2020 beliggende i

BOLIGMASSE



Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slynge-apparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små.

Videre ligger Nebbursvollen friluftsbad en kort kjøretur/sykkeltur unna og er et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk, gratis parkering m.m

Offentlig kommunikasjon:
Området har gode kollektivmuligheter med bl.a. togstasjon i Lillestrøm og Strømmen samt gode bussforbindelser til Lillestrøm, Oslo og Jessheim. Gangavstand til bussholdeplass. Fra Lillestrøm stasjon går det hurtigtog til Oslo S. med en reisetid på ca. 10 minutter og hyppige avganger med flytoget til og fra Gardermoen. Tar du bilen kommer du deg til Lillestrøm på 2 minutter, Oslo Sentrum på 20 minutter, 25 minutter til Gardermoen og 9 minutter til

SKOLER

Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.) 51 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	6 min 2.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	7 min 2.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 0.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 3.3 km

BARNEHAGER

Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	5 min 0.4 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Hagan barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1.1 km



Lørenskog.

Skoler og barnehager:
Fra leiligheten er det nærhet til flere skoler og barnehager. Sagdalen skole ligger på Strømmen en kort gåtur unna, og i Lillestrøm finner du blant annet splitter en ny ungdomsskole øverst på Volla. Av videregående skoler ligger Strømmen vgs nærmest boligen, men også Rælingen, Skedsmo og Lillestrøm vgs er godt innen rekkevidde. Har du barn i barnehagealder kan disse enkelt leveres og hentes i Strømmen barnehage eller Noas Ark barnehage.

Bebyggelse
Attraktivt og sentralt område bestående av blokker, rekkehus og eneboliger.

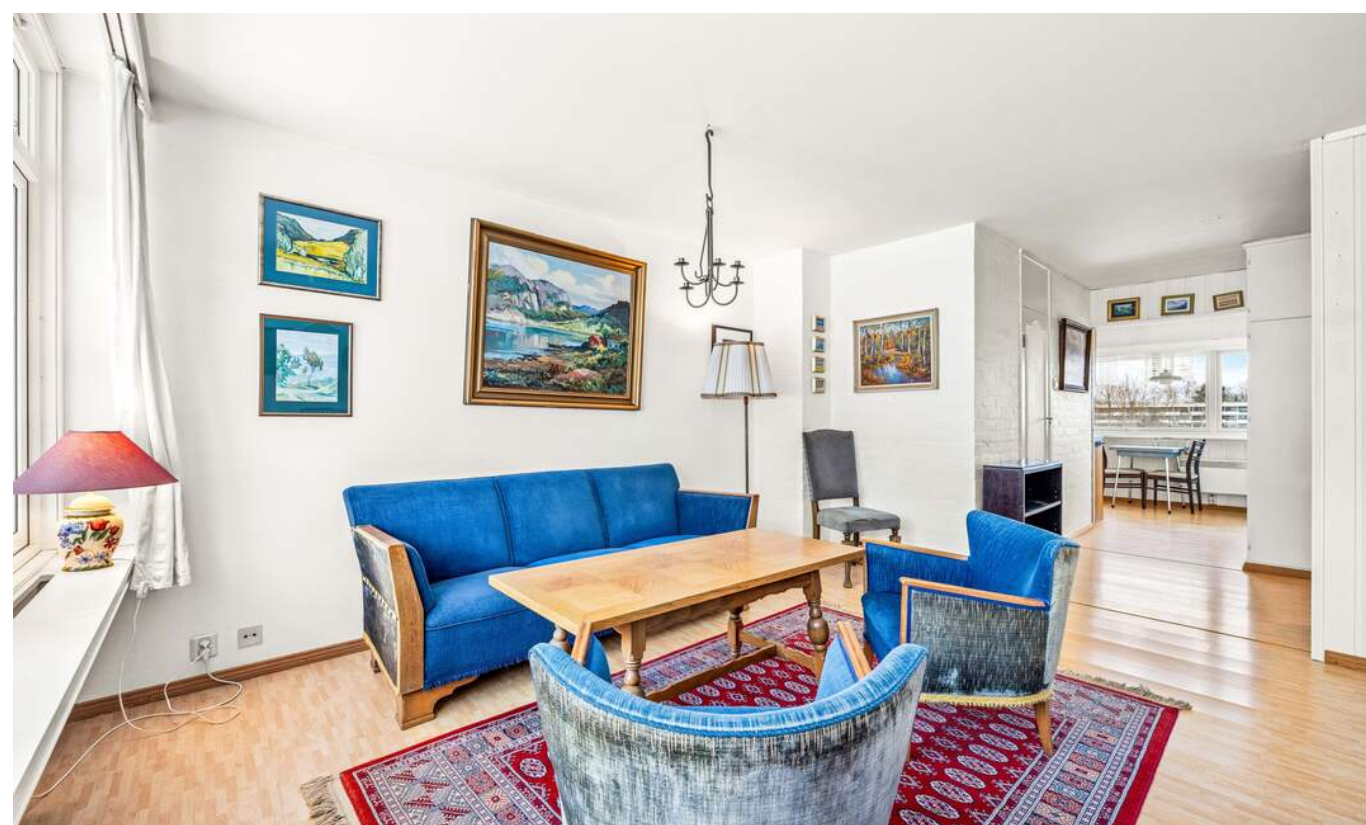
Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.





Utenfor stuen er det delvis overbygd, sydvendt balkong på ca. 8 kvm. Her er det plass til sittegruppe og grill, med fint utsyn over borettslagets fellesområder. Gode solforhold.





STUE OG SPISESTUE
MED UTGANG TIL
BALKONG





Separat kjøkken av fin størrelse, med plass til spisebord foran vinduet.
Kjøkkenet har fått TG3 grunnet manglende avtrekk (ventilator er ikke tilkoblet).





FLISLAGT BAD MED
OPPLEGG FOR
VASKEMASKIN





TO SOVEROM



VELKOMMEN TIL GENERAL LAAKES VEI 48

Parkering

Det er muligheter for å leie utvendig parkeringsplass i borettslaget. Gebyret for parkeringsplassen vil inkluderes i felleskostnadene hver mnd.
Det finnes mange gjesteparkeringer på borettslagets eiendom.

Tomtestørrelse

30 860 m²

Beskrivelse av tomt

Felleseiendommen er opparbeidet med asfalterte internveier og parkeringsareal, lekeplass, plenareal, felles sittegrupper og felles sykkelparkering.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Konklusjon fra takstmann:

TILSTANDSGRADER:

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 kr.
- Kjøkken - avtrekk: Det er registrert at kjøkkenventilatoren

verken har kullfilter eller er tilkoblet avtrekkskanal ut av boligen. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000 kr.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000 kr.

Boligen har fått følgende TG2:

TG2 avvik som kan kreve tiltak:

- Dører: Døra fungerer fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet. Det er registrert noe merker på døra, og tettelister er noe slitt i bunn blant annet.
- Innvendige overflater: Det er en del bruksslitasje på overflater i boligen, og flere bygningsdeler har utløpt normal levealder, og det er registrert sprekker og slitasje.
- Innvendige dører: Innerdørene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Det er samtidig observert slitasje og bruksslitasje som vurderes å være aldersrelatert.
- Andre innvendige forhold: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på oppvarmingskilder i boligen.
- Kjøkken - overflater og innredning: Kjøkkenet fremstår fungerende, men er av eldre dato og har preg av normal bruksslitasje.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke mulig å verifisere den elektriske tilkoblingen til varmtvannsberederen, da berederen er innebygget og tilkoblingen ikke er synlig ved befaringen. TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Boligen har entrédør, med dørkikkert.

Boligen har balkong på ca 8m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

Betongdekke og rekkverk i betong.

Innvendig:

Gulv: Laminatgulv, teppegulv og fliser på bad.

Vegger: Malte slette flater, malt panel, malt betong/mur og fliser på bad.

Himling: Sparklet/malte tak.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig slette eldre dører i trekarm.

Skyvedør mellom stue og kjøkken

Tekniske installasjoner:

Innvendige synlige vannledninger er av kobber, delvis fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert ved siden av WC på badet.

Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Boligen har en 120-liters varmtvannstank. VVB er plassert i kjøkkeninnredning.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.

Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp. Sikringsskap er montert i trappeløp.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Tony Andre Moe (befaringsdato: Fredag, 9. januar 2026)

Bygningssakskyndiges rapporttype

Tilstandsrapport

Bygningssakskyndiges befaringsdato

Fredag, 9. januar 2026

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etg og består av: Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Sydvendt balkong på ca. 8 kvm.

Bruksrett til 2 kjellerboder på til sammen 6 kvm.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

2. etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 8 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:
Romslig entré med plassbygd skal og mulighet for knaggrekke

og skohylle. Entreen har hvitmalt vegger og tak, og laminat på gulvet.

Stue:

Lys stue med store vinduer mot syd, og utgang til overbygd balkong. Rommet er malte i hvitt, og har laminatgulv. I hjørnet av rommet er det pipeløp med mulighet til å installere ildsted. Det er god plass til å innrede både sofagruppe og spisestue.

Balkong:

Utenfor stuen er det delvis overbygd, sydvendt balkong på ca. 8 kvm. Her er det plass til sittegruppe og grill, med fint utsyn over borettslagets fellesområder. Gode solforhold.

Kjøkken:

Separat kjøkken av fin størrelse, med plass til spisebord foran vinduet. Rommet har fint lysinnslipp og hygelig utsyn, hvitmalt overflater og laminatgulv. Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter, fliser på veggen, og laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps kran nedfelt. Det er integrert stekeovn, platetopp og ventilator, samt frittstående kjøleskap i egen nisje. God skap- og benkeplass. Kjøkkenet har fått TG3 grunnet manglende avtrekk (ventilator er ikke tilkoblet).

Bad:

Badet har flislagte gulv og vegger samt malt innvendig himling. Utstyrt med servant med speil g belysning, gulvmontert wc, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via felles sjakt med naturlig avtrekk over tak. Tilluft skjer via spalte under dør.



Badet har fått TG3.

Soverom:

Leiligheten har to soverom med plass til nødvendig møblement som seng og nattbord. Begge rom har eldre plassbygd skap.

NB! Det er tatt flyttevask av boligen i forkant av visning, den kommer ikke til å bli videre utvasket etter avholdt visning.

Info energiklasse

Energimerke D og oppvarmingskarakter GUL.
Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Komplette energiattest fås ved henvendelse til megler.

Energimerke

Gul D

PLANTEGNING

General Laakes vei 48
2. etasje



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Om sameiet

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/kastelletbrl/
Kontakt skjema til styret:
home.solibo.no/hp/kastelletbrl/kontakt

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et positivt driftsresultat på kr. 3 336 233,- og et positivt årsresultat på kr. 1 682 608,-.
Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2024 var kr. 9 458 414,-

Forkjøpsrett

Vedtektsbestemt forkjøpsrett for beboere i borettslaget, dernest andre medlemmer i boligbyggelaget.
Forkjøpsretten er forhåndsutlyst.

Forretningsfører

Solibo AS

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til stor sjenanse for andre

beboere. Alle dyr skal registreres hos styret. Skjema fås ved henvendelse til styret.
Se husordensregler for mer informasjon og regler om dyrehold i borettslaget.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg
Polisenummer8583049

Formuesverdi primær

1.032.500,- for 2024

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

4.130.001,- for 2024

Formuesverdi sekundær år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Felleskostnader pr. mnd.: 5.263,-

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, felles byggforsikring, felles strøm, grunnpakke tv/bredbånd, drift og vedlikehold m.m.

Fordeling av månedlige felleskostnader:

Felleskostander kr 3.901,- pr. md.

Kapitalkostnader kr 1.362- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.263,- pr. md.

Andel fellesgjeld

248478,- per mandag, 1. desember 2025

Informasjon om lån:

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1636.91.68499

Nominell rente (flyt): 5,55 %

Innfrielsesår: 2054

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.12.2025: kr 35 182 130

Andel av saldo kr 2 48 478

IN-ordning: Nei

Andre utgifter

Felleskostnader, eget strømforbruk, innboforsikring, evt. utvidelse av tv/bredbånd m.m.

Diverse

NB! Det er tatt flyttevask av boligen i forkant av visning, den kommer ikke til å bli videre utvasket etter avholdt visning.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Midlertidig brukstillateslse er gitt mandag, 11. mars 1968

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er registrert på borettslagets grunnboksblad:

1966/3828-1/8 Best. om vann/kloakkledn.
29.10.1966
Vegvesenets betingelser vedtatt
Kort fortalt: Kastellen borettslag har rett til å legge vannledning og stikkrenne langs Gamle Strømsvei ved eiendom Gnr. 77, Bnr. 1159.
1967/3097-1/8 Bestemmelse om vannledn.
01.09.1967
Vegvesenets betingelser vedtatt
Kort fortalt: Kastellen borettslag har rett til å legge vannledning og stikkrenne langs Gamle Strømsvei ved eiendom Gnr. 77, Bnr. 1159.

1971/2724-1/8 Erklæring/avtale
04.06.1971
Bestemmelse om avståelse av veggrunn
Kort fortalt: Eier av Gnr. 77, Bnr. 1159 overdrar regulert veigrunn i bredde inntil 8 m , areal 3200 kvm, til Skedsmo kommune.
(Vei på framsiden av bygget)

1974/2664-1/8 Bestemmelse om veg
14.05.1974
rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:106 Bnr:23
Kort fortalt: Eiendommen Grensebo i Rølingen kommune parsell 1 av Gnr. 166, Bnr. 23 har rett til kjørevei bredde 3m over eiendom Gnr. 77, Bnr. 1159.

1982/6082-1/8 Erklæring/avtale
13.09.1982
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kort fortalt: Kastelet borettslag gir Skedsmo kommune tillatelse til å legge og ha liggende vann -og avløpsledninger på sin eiendom.

1997/19384-1/8 Bestemmelse om vannledn.
05.12.1997
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kort fortalt: Kastelet borettslag gir Skedsmo kommune tillatelse til å anlegge vann, spillvann -og overvannsledninger på eiendom Gnr. 77, bnr. 1159.

2007/169985-1/200 Bestemmelse om veg
01.02.2007
rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:106 Bnr:23
rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:106 Bnr:356
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kort fortalt: Eiendom Gnr. 106, bnr. 23 og 356 har rett til å
anlegge kjørevei 3 m bredde over eiendom Gnr. 77, bnr. 1159.

1966/704-1/8 Bestemmelse om veg
04.03.1966
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:77 Bnr:1159
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kort fortalt: Eier av Gnr. 77, Bnr. 1121 "Stalsberg 1" gir "Stalsberg
4" og "Stalsberg 5" rett til bruk av veigrunn med utkjørsel til
Gamle Strømsvei. I tillegg rett til å anlegge vann -og
avløpsledninger i forbindelse med byggarbeidene.

2021/1505914-1/200 Bestemmelse om elektriske
ledninger/kabler
30.11.2021 21:00
Rettighetshaver:ELVIAAS
Org.nr: 980489698
Kort fortalt: Gir Elvia stedsevarig rett til bygging, drift,
vedlikehold og fornyelse av kabelanlegg på eiendommen.

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 3205-77/1121
Rettigheter i eiendomsrett
1966/704-1/8 Bestemmelse om veg
04.03.1966
rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1159
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kort fortalt: Gir Bnr. 1159 rett til å kjøre over naboeiendommen.

Rettigheter på 3205-77/2
Rettigheter i eiendomsrett
1967/1584-1/8 Bestemmelse om vannledn.
11.05.1967
rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1159
Kort fortalt: Gir Bnr. 1159 rett til å føre og vedlikeholde
vannledninger på naboeiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert
småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplanen. Videre er
eiendommen avsatt til boligbebyggelse ved kommuneplanen.
I.flg. temakart hos kommunen ligger eiendommen under
marin grense (som mesteparten av Lillestrøm kommune), samt
er det stor sannsynlighet for marin leire.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees
hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er
tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

3 416 941,-

Omk. kjøper beskrivelse

3 150 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 213,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 563,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 463,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 159 563,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
3 168 463,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt

til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt
opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre
tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig
inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,
tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent
med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og
slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder
uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle
interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som
velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe
han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er
behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg
med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn
bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt
for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må
kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter
overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje
og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva
kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og
selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom
partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for
kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av
avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av
om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere
beskrevet nedenfor.

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

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

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

§ 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Marie Sivesind
Jørgen Koren Sivesind

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Selger betaler vederlag og utlegg til megler i.h.t. inngått oppdragsavtale. Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum (minimumsprovisjon kr. 30.000,-) I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.000,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, visning- og overtagelsesgebyr kr. 2.950,- pr stk, samt markedsføringspakke kr. 25.800,-. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Samarbeidspartnere

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Beliggenhet

Leiligheten i General Laakes vei 48 ligger i 2. etasje i blokken, med sydvendt balkong og gode solforhold. Her bor du i sentrale omgivelser med gangavstand til alle nødvendigheter, og likevel tilbaketrukket fra sentrumskjernen. Et trygt og fint område for familier og par.

Servicetilbud:

Fra leiligheten er det kort avstand til flere dagligvarebutikker som Kiwi Strømmen og Coop Extra i Rælingen. Søndagsåpen Jokerbutikk ligger også godt innen rekkevidde, og det er gangavstand til Lillestrøm med stor Rema 1000 butikk rett ved stasjonen. I Strømmen sentrum finner du flere hyggelige spisesteder, kaféer, bank, treningssentre, vinmonopol og bensinstasjoner. Skal du på shopping har du Strømmen Storsenter som i dag fremstår som et av landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

I Kirkegata utvikles Kulturkvartalet i Lillestrøm. Her kan man blant annet oppleve Villa Cara (kulturverksted for ungdom) og Byparken, som er tegnet av Snøhetta. I 2021 åpnet Nitja senter for samtidskunst og snart skal Lillestrøms nye bibliotek og Kulturskole stå ferdig.

Dato salgsoppgave
13.2.2026

Kjerneinformasjon

Den nye parken i kulturkvartalet er et lekent, offentlig byrom og møteplass for alle - både lokalbefolkning og øvrige besøkende i kvartalet. Villa Cara er et kommunalt ungdomshus i sentrum, lokalisert rett ved Lillestrøm stasjon. Her finner du kafé med konsertscene og ulike aktivitetsrom. Villa Cara tilbyr låtskriving, bandveiledning, musikkstudio, film, foto, systue, bransjeveiledning og mye, mye mer!

Nitja senter for samtidskunst, tidligere Akershus Kunstsenter åpnet sine dører våren 2021. Det nye navnet er det gamle norrøne navnet på Nitelva. I Nitjas første etasje finner du både Kafé Nitja, aktivitetsrom, kunstbutikk og lounge. Flott takterrasse i tredje etasje med utsikt over byen.

Fritidstilbud:
For den aktivitetslystne er det et aktivt idrettsmiljø både på Strømmen og i nærområdet. Det er bl.a. nærhet til fotballbaner, kunstgressbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre som Fresh Fitness, Wellness Gym og Sats. Leiligheten har også nærhet til flotte natur-og friluftsområder med skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter.

Splitter ny treningspark, åpnet juli 2020 beliggende i Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slynge-apparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små.

Videre ligger Nebbursvollen friluftsbad en kort kjøretur/sykkeltur unna og er et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk, gratis parkering m.m

Offentlig kommunikasjon:
Området har gode kollektivmuligheter med bl.a. togstasjon i Lillestrøm og Strømmen samt gode bussforbindelser til Lillestrøm, Oslo og Jessheim. Gangavstand til bussholdeplass. Fra Lillestrøm stasjon går det hurtigtog til Oslo S. med en reisetid på ca. 10 minutter og hyppige avganger med flytoget til og fra Gardermoen. Tar du bilen kommer du deg til Lillestrøm på 2 minutter, Oslo Sentrum på 20 minutter, 25 minutter til Gardermoen og 9 minutter til Lørenskog.

Skoler og barnehager:
Fra leiligheten er det nærhet til flere skoler og barnehager. Sagdalen skole ligger på Strømmen en kort gåtur unna, og i Lillestrøm finner du blant annet splitter en ny ungdomsskole øverst på Volla. Av videregående skoler ligger Strømmen vgs nærmes boligen, men også Rælingen, Skedsmo og Lillestrøm vgs er godt innen rekkevidde. Har du barn i barnehagealder kan disse enkelt leveres og hentes i Strømmen barnehage eller

Info formuesverdi
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta

utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Dato salgsoppgave
16.2.2026

VEDLEGG



Tilstandsrapport

 Leilighet

 General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 77, bnr. 1159

 Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 12641-1225

Referansenummer: UB3661

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302



General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 12641-1225

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 3 av 25

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 12641-1225

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 4 av 25

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i en bygård fra 1968. Boligen har generelt eldre standard, med slitte overflater og installasjoner som i stor grad har passert forventet brukstid. Boligen fremstår med gjennomgående eldre standard og det må påregnes endel oppgraderingsbehov. Det er registrert flere tekniske avvik og slitasje på både overflater, innredninger og installasjoner, og boligen kan skjulte skader som ikke er avdekket i denne rapporten. Flere bygningsdeler har i stor grad passert forventet brukstid, og tilstandsgrad er ofte satt på bakgrunn av alder, selv om enkelte forhold også har funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsmendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1968

UTVENDIG [Gå til side](#)
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Boligen har entrédør, med dørkikkert. Boligen har balkong på ca 8m2 med utgang fra stue, via balkongdør. Betongdekke og rekkverk i betong.

INNENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater er:
Gulv:
-Laminatgulv i oppholdsrom
-Tepper i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Malt panel
-Malt betong/mur
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig slette eldre dører i trekarm. Skyvedør mellom stue og kjøkken

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad
Badet fremstår som fungerende, men våtrommets alder er ukjent. Basert på tilgjengelige observasjoner, blant annet utførelse av sluk, antas badet å være etablert før innføring av TEK97.

Badet har flislagte gulv og vegger samt malt innvendig himling. Det er synlige eldre vannrør i kobber. Synlige avløpsrør er utført i plast, samt eldre soilrør fra byggeår.

Sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne
-Servant med speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon skjer via felles sjakt med naturlig avtrekk over tak. Tilluft skjer via spalte under dør.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Boligen har en eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige synlige vannledninger er av kobber, delvis fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert ved siden av WC på badet. Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad. Boligen har en 120-liters varmtvannstank. VVB er plassert i kjøkkeninnredning.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg. Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp
Sikringsskap er montert i trappeløp.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er mottatt plantegninger digitalt fra megler. Tegningene er ikke verifisert som byggesakstegninger eller godkjente plantegninger. Rapportens vurderinger er basert på visuell befarings og tilgjengelige opplysninger.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 11.03.1968. Det er ikke mottatt ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse innebærer at bygget er tillatt tatt i bruk, men at det kan gjenstå arbeider eller dokumentasjon før ferdigattest kan utstedes. Det er ikke kjent for undertegnede om vilkårene i den midlertidige brukstillatelsen er fullt ut oppfylt eller om ferdigattest senere er gitt.

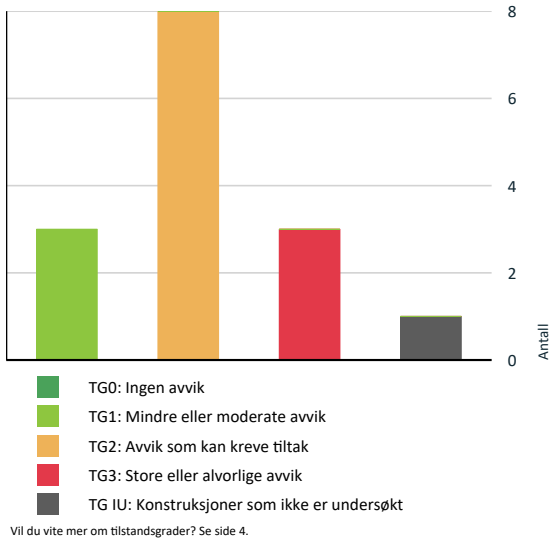
General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

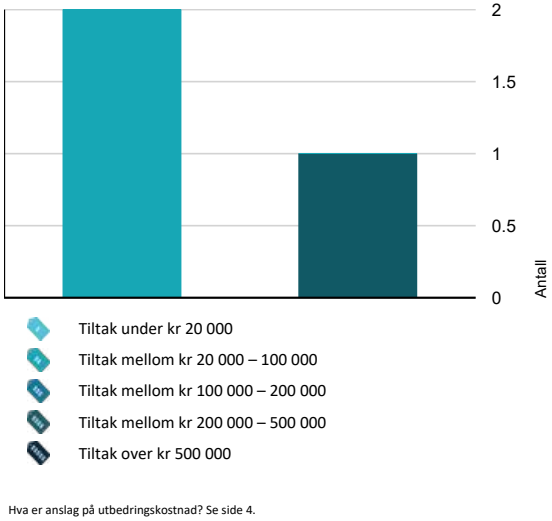


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 12641-1225

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 7 av 25

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 12641-1225

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 8 av 25

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1968

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes idag som bolig

Standard

Boligen har gjennomgående eldre standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Selger har ikke bebodd leiligheten selv da dette er et dødsbo, og selger har derfor begrenset kjennskap til boligen.

Eldre bolig og den bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Det må påregnes oppussing/modernisering av boligen. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG



TO 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.

Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.

Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid: 25–50 år

Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 2 Dører

Boligen har entrédør, med dørkikkert.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døra fungerer fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Det er registrert noe merker på døra, og tettelister er noe slitt i bunn blant annet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 12641-1225

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 9 av 25

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Tilstandsrapport

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag, men utskifting av dør bør påregnes på sikt. Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

Konsekvens:

Redusert funksjon på sikt, dårligere tetthet mot trekk og lyd, samt svekket sikkerhet og komfort.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.



TO 1 Balkongdør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.

Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

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

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 4 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong på ca 8m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

Betongdekke og rekkverk i betong.

Sluk/avløp gjennom rekkverket i ytterkant.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i betong er 15 - 30 år.

Årstall: 1968

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Balkong/terrasse er ikke inspisert i sin helhet grunnet manglende adkomst eller andre begrensninger.

Årsak:

Begrenset tilgjengelighet på grunn av snø ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Skjulte feil, mangler eller skader kan ikke utelukkes.

INNENDIG



TO 2 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:

-Laminatgulv i oppholdsrom

-Tepper i oppholdsrom

-Fliser på bad

Vegger:

-Malte slette flater

-Malt panel

-Malt betong/mur

Oppdragsnr.: 12641-1225

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 10 av 25

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Tilstandsrapport

-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakking av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige overflater er ikke inspisert i sin helhet grunnet møblering, eller andre begrensninger ved befaringen.
Det er en del bruksslitasje på overflater i boligen, og flere bygningsdeler har utløpt normal levealder, og det er registrert sprekker og slitasje.
I en eldre bolig som dette kan det være bevegelse slik at det vil komme sprekker fra tid til annen.
Årsak:
Forholdene vurderes å skyldes boligens alder, normal bruk og naturlige bevegelser i bygningen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 er gitt som en helhetsvurdering, alder, bruksslitasje, og at det må påregnes oppussing av boligen.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

I stue er det er målt ca.9mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.6 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I gang er det målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 1968 Kilde: Eier

2 TG 2 Innvendige dører

Innvendig slette eldre dører i trekarm.
Skyvedør mellom stue og kjøkken
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oppdragsnr.: 12641-1225

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 11 av 25

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Tilstandsrapport

Innerdørene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Det er samtidig observert slitasje og bruksslitasje som vurderes å være aldersrelatert.
Årsak:
Forholdet skyldes normal aldring og bruk over tid. Innerdører og tilhørende beslag har begrenset teknisk og funksjonell levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.
Utskifting eller oppgradering av innerdører må påregnes på sikt, basert på funksjonelle eller estetiske behov.
Konsekvens:
Videre bruk kan medføre økt slitasje og redusert funksjon over tid.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

2 TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på oppvarmingskilder i boligen.
Avvik:
Det ble ikke registrert fastmontert varmekilde i soverommene.
Selv om det ikke foreligger forskriftskrav om varmekilde i hvert enkelt rom, skal rom for varig opphold kunne varmes opp til en tilfredsstillende temperatur.
(+22C)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere egnet varmekilder i rom som ikke har det for å sikre tilfredsstillende bruk og komfort i rommet.
Elektriske panelovner, eller lignende.
TG2 settes for å belyse risiko, og at det er registrert rom uten oppvarmingskilder.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

3 TG 3 Generell

Badet fremstår som fungerende, men våtrommets alder er ukjent. Basert på tilgjengelige observasjoner, blant annet utførelse av sluk, antas badet å være etablert før innføring av TEK97.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av arbeidene, herunder prosjektering, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik det stilles krav om etter byggt teknisk forskrift (TEK).

Sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne
-Servant med speil og belysning
-Opplagg for vaskemaskin

Badet har flislagte gulv og vegger samt malt innvendig himling.
Det er synlige eldre vannrør i kobber. Synlige avløpsrør er utført i plast samt eldre soilrør fra byggeår. Det er registrert rustent støpjernsluk fra byggeår, uten vannlås og uten tilknyttet membran.

Ventilasjon skjer via felles sjakt med naturlig avtrekk over tak. Tilluft skjer via spalte under dør.

Forventet normal levetid:
-Bad generelt: ca. 15–25 år
-Sluk: ca. 30–60 år
-Membran/tettesjikt: ca. 20–25 år
-Armaturer: ca. 10–30 år

Oppdragsnr.: 12641-1225

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 12 av 25

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Tilstandsrapport

-Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

Vurdering av avvik:

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

En må forvente total oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran og sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Antatt høy alder på konstruksjoner og utførelse for våtrommet

Konklusjon:

Eldre bad med begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

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

En samlet TG3 for våtrommet er satt med bakgrunn i alder og registrerte avvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, så må badet totalrenoveres.

Det anbefales at det benyttes dusjkabinett for å minimere risiko frem til våtrommet er totalrenovert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjonene er oppført i betong/bærende/brannklassifiserte konstruksjoner, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.

Hulltakning kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjone ved bruk av Protimeter MMS3 uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.

Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Det anbefales at det benyttes dusjkabinett frem til våtrommet er totalrenovert.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson



KJØKKEN

Oppdragsnr.: 12641-1225

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 13 av 25

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Boligen har en eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:

-Stekeovn

-Platetopp

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår fungerende, men er av eldre dato og har preg av normal bruksslitasje. Det er registrert bruksrelaterte skader og en del slitasje som må forventes på kjøkken av denne alderen.

Årsak:

Forholdet skyldes alder,bruk og slitasje over tid.

Kjøkkeninnredning og overflater har begrenset teknisk og funksjonell levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må imidlertid påregnes totalrenovering eller utskifting av kjøkkenet på sikt, basert på alder og tilstand.

Konsekvens:

Videre bruk kan medføre økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Boligen har en eldre kjøkkenventilator over platetopp.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at kjøkkenventilatoren verken har kullfilter eller er tilkoblet avtrekkskanal ut av boligen.

Årsak:

Forholdet kan skyldes feil eller mangelfull installasjon, senere endringer i kjøkkenløsningen eller manglende tilpasning av ventilasjonsløsning ved ombygging.

Avvik:

Det er registrert at kjøkkenventilatoren ikke fungerer ved test. Kun lyset som fungerer på ventilatoren.

Årsak:

Forholdet kan skyldes defekt vifte/ventilator, slitasje på elektriske komponenter eller feil i tilkobling. Årsak er ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fungerende ventilasjonsløsning for kjøkkenet. Dette kan enten være tilkobling til egnet avtrekkskanal ut av bygget, eller montering av godkjent kullfilterløsning, tilpasset ventilatorens type og bruk.

Konsekvens:

Uten avtrekkskanal eller kullfilter har kjøkkenventilatoren ingen reell ventilasjonsfunksjon. Dette kan føre til opphopning av fukt, matos og lukt i boligen, med negativ påvirkning på innneklima og økt risiko for kondens- og fuktproblematikk over tid.

TG3 er gitt på bakgrunn av registret avvik.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 12641-1225

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 14 av 25

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

🔧 TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av kobber, delvis fra byggeår.
Hovedstoppekran er plassert ved siden av WC på badet.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige vannledningene.

Selv om det ikke ble registrert lekkasje ved befaringen, anbefales oppfølging og planlegging av fremtidig utskifting.

Årsak:

Enkelte vannrør er fra tidligere oppgraderinger, og alderen på deler av anlegget tilsier at over 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Når boligen skal renoveres, er det naturlig med utskiftning av vannrørene.

Konsekvens:

Økende risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og bend. Potensial for omfattende vannskader hvis lekkasje oppstår.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

🔧 TG 3 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for støpejern er 50-100 år.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.

Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Oppdragsnr.: 12641-1225

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 15 av 25

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsrørene. Noe er også fra byggeår.

Årsak:

Enkelte avløpsrør er fra tidligere oppgraderinger, og alderen på deler av anlegget tilsier at over 50% av forventet teknisk levetid er passert.

Avvik:

Det er registrert rustdannelse og lekkasje på deler av støpejernsrørene i taket på badet.

Årsak:

Forholdet vurderes å skyldes naturlig slitasje og fuktbelastning over tid. Støpejernsrør har begrenset teknisk levetid, og korrosjon er en kjent skadeform for denne rørtypen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Tiltak:

Videre utbedring anbefales. Skadede rørstrekk bør vurderes reparert eller skiftet ut. Det anbefales at tiltak utføres av fagkyndig rørlegger, og at tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuell fuktpåvirkning.

Konsekvens:

Pågående eller gjentakende lekkasje fra avløpsrør kan føre til fuktskader i himling, etasjeskille og tilstøtende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadeomfanget øke over tid.

TG3 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



🔧 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.

Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Årstall: 1968

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert at kjøkkenet ikke har avtrekk.

Årsak:

Ventil i veggen er blendet/plugget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere egnet ventil/avtrekksløsning for kjøkken.

Konsekvens:

Manglende avtrekk på kjøkken kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt, matos og lukt, noe som kan påvirke inneklima og øke risiko for fukt- og kondensproblematikk over tid.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en 120-liters varmtvannstank.

VVB er plassert i kjøkkeninnredning.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Oppdragsnr.: 12641-1225

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 16 av 25

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Tilstandsrapport

Årstell: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å verifisere den elektriske tilkoblingen til varmtvannsberederen, da berederen er innebygget og tilkoblingen ikke er synlig ved befaringen. Varmtannsberedere skal være fast tilkoblet med egen bryter, samt ha tilfredsstillende kapsling og strekkavlastning. Slike arbeider skal utføres av registrert elektroinstallatør.

Årsak:

Forholdet kan skyldes at berederen er innebygget uten inspeksjonsmulighet. Det kan ikke utelukkes at den elektriske tilkoblingen er mangelfull eller feil utført, for eksempel ved manglende fast tilkobling via bryter, bruk av støpsel i stedet for fast tilkobling, manglende kapsling eller strekkavlastning. Det kan heller ikke utelukkes at arbeidet er utført av ufaglært personell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre avklaring anbefales. Den elektriske tilkoblingen til berederen bør kontrolleres av registrert elektroinstallatør for å verifisere at installasjonen er utført i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens:

Dersom den elektriske tilkoblingen ikke er korrekt utført, kan dette medføre økt risiko for driftsfeil, varmgang eller elektrisk sikkerhetsrisiko. TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.

Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp

Sikringsskap er montert i trappeløp.

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Alajo Innstallasjon AS

Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2016.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstell)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1968 Det elektriske anlegget er oppgradert opp gjennom årene, men ukjent årstell for alle arbeidene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Oppdragsnr.: 12641-1225

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 17 av 25

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det ikke er fremlagt samsvarserklæring på hovedanlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Leiligheten er et dødsbo og ikke bodd der selv.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.

Det anbefales uansett alltid å utføre en EI-sjekk hvor man får en EI-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 12641-1225

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 18 av 25

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Tilstandsrapport

Det er registrert avvik i forhold til rekkverkshøyde på balkong/terrasse.
Høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng er målt til ca. 3,5 m.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,96 m.

I henhold til anbefalinger i TEK10 og TEK17 skal rekkverk ha minimum:
a) 1,2 m høyde der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, målt fra balkongdekket
b) 1,0 m høyde der nivåforskjellen er inntil 10,0 m

Videre stilles det krav om at åpninger i rekkverk ikke skal overstige 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.

Årsak:

Forholdet skyldes utførelse etter eldre regelverk, eller manglende oppgradering i henhold til senere anbefalinger.

Avvik:

Det er ikke utført radonmåling i boligen.

Årsak:

Det foreligger ikke krav om radonmåling i private boliger uten utleiedel. Manglende måling skyldes at dette ikke er gjennomført eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tiltak bør vurderes for å sikre tilfredsstillende personsikkerhet, for eksempel ved forhøyning eller ombygging av rekkverket i samsvar med anbefalte sikkerhetsnivåer etter dagens krav.

Konsekvens:

Avvik på rekkverkshøyde kan medføre økt risiko for fallulykker og redusert personsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales likevel å gjennomføre radonmåling, da forhøyede radonverdier kan ha negative konsekvenser for helse over tid.
Ifølge anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) bør effektive radonreduserende tiltak iverksettes dersom årsmiddelverdien i oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³, i tråd med anbefalinger fra tidligere Statens strålevern.

Konsekvens:

Uten gjennomført radonmåling er det ikke mulig å vurdere om radonnivået i boligen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Eventuelle forhøyede radonverdier kan utgjøre en helseisiko ved langvarig eksponering.

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

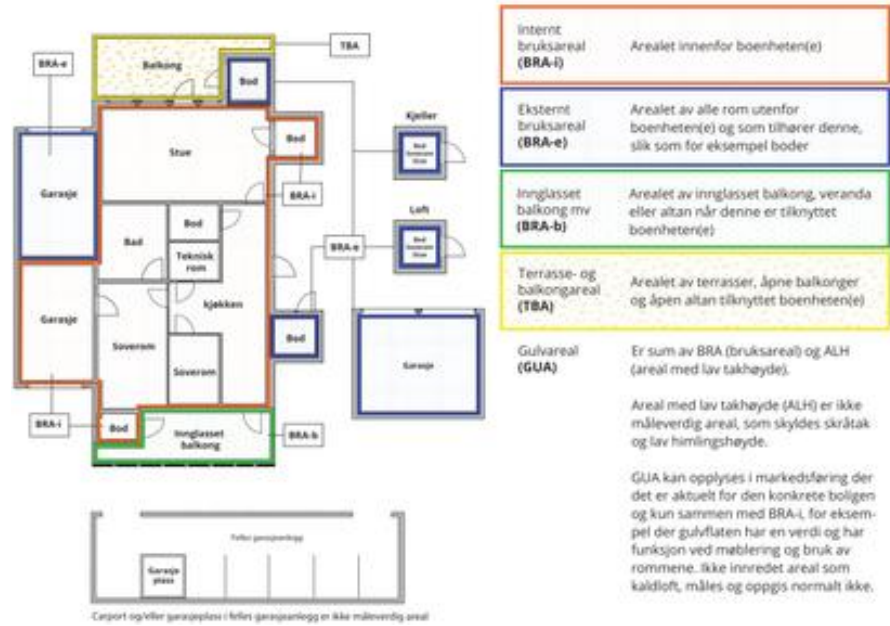
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Arealer

Leilighet					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	70	6		76	8
SUM	70	6			8
SUM BRA	76				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2	Boder i kjeller	

Kommentar
Leiligheten disponerer boder i kjeller på ca 6m2.
Boder er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er mottatt plantegninger digitalt fra megler. Tegningene er ikke verifisert som byggesakstegninger eller godkjente plantegninger.
Rapportens vurderinger er basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 11.03.1968. Det er ikke mottatt ferdigattest.
Midlertidig brukstillatelse innebærer at bygget er tillatt tatt i bruk, men at det kan gjenstå arbeider eller dokumentasjon før ferdigattest kan utstedes.
Det er ikke kjent for undertegnede om vilkårene i den midlertidige brukstillatelsen er fullt ut oppfylt eller om ferdigattest senere er gitt.

Nyere håndverkstjenester

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

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Tony Moe	Takstingenør

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	1159		0	30860 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
General Laakes vei 48							
Hjemmelshaver							
Kastellet Borettslag							

Andelsobjekt				
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KASTELLET BORETTSLAG	948281643			Sivesind Jørgen Koren, Sivesind Marie

Innskudd, pålydende mm
Andelsnummer
20

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet
Leiligheten ligger i 2.etasje en attraktiv og sentral beliggenhet på Strømmen.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2026	Oversendt av selger elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1159
3205 LILLESTRØM

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UB3661>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 12641-1225

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 25 av 25



Egenerklæring

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN

27 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
General Laakes vei 48	General Laakes vei 48	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Min mor kjøpte boligen rundt 2006. Min søster og jeg har nå arvet den og skal selge den.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Sivesind, Jørgen Koren

Selger

Sivesind, Marie

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved tilstandsvurdering, fikk badet status TG2.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring



Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40913961

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
SIVESIND, MARIE	2026-01-27	Sivesind, Jørgen Koren	2026-01-27
Identification		Identification	
 SIVESIND, MARIE		 Sivesind, Jørgen Koren	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
SIVESIND, MARIE	27/01-2026	BANKID
Sivesind, Jørgen Koren	06:59:41	BANKID
	27/01-2026	
	00:02:06	



Energiattest

D

Adresse

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN

Dato for energimerking

26.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-250257

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

150941024

Gårdsnummer

77

Bruksnummer

1159

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0202

A

B

C

D

E

F

G

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1969	Leilighet
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
68,0 m²	68,0 m²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	Betong
Oppvarming	
Elektrisitet	
Ventilasjon	
Naturlig ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
190,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
215,08 kWh/m²	14 626 kWh

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

70

GENERAL LAAKES VEI 48

PROAKTIV.NO

71

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Vedtekter for Kastelet Borettslag

Org.nr. 948 281 643

Tilknyttet Solibo

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. september 1965, og sist endret i ordinær generalforsamling i 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kastelet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i laget s eiendom (boret), 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 Oslo Kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Solibo som 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger, og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr 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 godkjenes 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 vedtektene.
- (3) Nakter 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 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, jfr. 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 melding 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele 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 brukerhusstander er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen 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, jfr. Borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

(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 pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer. Et varamedlem har møteplikt.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styrt 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 treng. Et styremedlem eller forretningsføreren 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, påbygning 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, jfr. 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. 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 videt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. Jfr. Lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER I KASTELLET BORETTSLAG

Godkjent på ordinær generalforsamling 2025.

Det oppfordres om at alle tar hensyn til de andre beboerne i blokka vår. Blokka er vårt felles hjem, og alle vil være tjent med et godt forhold til omgivelsene.

1. RO OG ORDEN

Det skal være ro i leiligheten **fra kl 23.00 - kl 06.00**. Boring, banking og snekring er ikke tillatt før **kl 07.00** og ikke etter **20.00 på hverdager**, og ikke etter **kl 18.00** på lørdager. **På søn- og helligdager er det ikke tillatt i det hele tatt.**

God bokultur er også at man utviser mest mulig hensyn ved hamring, banking og annet vedlikeholdsarbeid.

God bokultur er også at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover tidspunktet det vanligvis skal være ro. Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs. Det kan selvfølgelig klages på støy selv om det er gitt varsel på forhånd. Det bør utvises rimelighet ved bruk av TV, radio og stereoanlegg. Med åpne vinduer og balkongdører er lydisolasjonen dårlig.

2. SØPPEL

All søppel og husholdningsavfall må pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten for å unngå urenslighet og lukt. *Unngå å kaste gjenstander i sjakten som kan tette denne.* Det er særlig svært lett avfall som tetter sjakten, så som isopor.

Søppelkassene ute **SKAL ikke** brukes til matavfall og husholdningsavfall. Dette skal kastes i sjakta inne. Disse er i hovedsak kun for hundeavfall.

Papp- og papiravfall kastes i egen container som står oppstilt på utsiden av blokka.

Beboerne skal selv sørge for å frakte flasker og glass til kommunens spesial containerne for dette formål.

3. GRILLING

Ved grilling må det benyttes gass eller elektrisk grill. Vennligst ta hensyn til naboene.

4. Blomsterkasser

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongene.

5. KLESTØRK

Klesvask skal ikke henge ute på søn- og helligdager.

Ikke rist tepper, matter eller annet over balkongkanten, da dette kan sjenere dem som bor under. Unngå unødig vannsøl på balkongen av samme grunn.

6. Avtrekksvifter

Det er viktig med god ventilasjon og lufting av leilighetene. Dette vil være med på å forhindre fukt, soppdannelse, råtne vinduer og lignende.

Det er ikke lov å installere elektriske vifter på bad og på kjøkken kun avtrekksvifte med kullfilter, ikke tilkoblet luftekanal.

7. OPPBEVARING

Sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke stå i trappeoppgangene eller i postkassegangen. Benytt fellesboder som er beregnet for dette. Barnevogner skal ikke plasseres i inngangspartiet, men kan plasseres under trappa.

I følge branntilsynet er det forbudt å parkere motorsykler eller mopeder i trappeoppgang eller i kjellergangene.

8. ROTTER OG MUS

Ikke mat fuglene, da dette kan trekke rotter og mus til bomiljøet.

9. DUGNAD

Én person fra hver leilighet bør stille til årlig dugnad av utearealet.

Hver oppgang er ansvarlig for å måke foran inngangspartiet om vinteren. Oppgangene burde bli enig om en rutine for å sikre rettferdig fordeling av arbeidet.

10. VASKERIENE

Ved bruk av vaskeriene viser vi til de regler som er slått opp i vaskeriene. De som er nyinnflyttet kan få hjelp av en fra styret.

Tidene i vaskeriene må overholdes, og er som følger:
Mandag - fredag kl 8.00 - 21.00 (siste timen kun til tørking)
Lørdag kl 8.00 - 18.00 (siste timen kun til tørking)

NB: Det er ikke tillatt å vaske eller å oppholde seg i vaskeriet eller tørkerommet på søn- og helligdager.

Det henstilles samtlige brukere av fellesvaskeriene om å overholde de fastsatte tidene. Vis hensyn til de beboere som bor over vaskeriene. Vaskeriene skal rengjøres og ryddes etter bruk.

Ta med deg tom emballasje og annen søppel etter deg.

Det skal kun vaskes klær for beboerne i borettslaget, ikke for annen familie, venner, bekjente.

11.DYREHOLD

Det er tillatt å anskaffe dyr om disse ikke er til stor sjenanse for andre beboere. Den som anskaffer dyr plikter å rette seg etter borettslagets regler for dyrehold, samt gjøre seg kjent med politivedtektene for Lillestrøm kommune angående dyrehold samt straffebestemmelser. Alle dyr skal registreres hos styret. Skjema fås ved henvendelse til styret.

- a) Hund SKAL føres i bånd på borettslagets område.
- b) Eier SKAL straks fjerne ekskrementer som deres dyr legger igjen.
- c) Hund- og katteeier i borettslaget er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom, som for eksempel skarper på dør, karmer, skader på planter, grøntanlegg m.v.
- d) Dersom det kommer berettigede klager på at dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte skal dyret fjernes fra leiligheten om ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget..
- e) Dyreeier må gjøre rent i oppgang hvis denne er årsaken til at det er ekstremt skittent.
- f) Dyr har ikke adgang til fellesarealer innendørs, slik som fellesvaskerier, boder m.v.

12. PARKERING / LEIE AV PARKERINGSPLASS

Styret ber andelseierne og deres gjester følge parkeringsbestemmelsene i General Laakes vei. Veien er kommunal og det er kommunens regler for parkeringsgebyr som gjelder. Borettslaget har ingen påvirkning på hyppigheten av feilparkeringskontroller.

Det er ikke tillatt å parkere/hensette biler som ikke er registrert på Kastelet borettslag sin eiendom.

Generelle parkeringsbestemmelser:

Parkering skal skje med fronten inn mot blokken pga.eksos.

Det er ikke tillatt å parkere/hensette kjøretøy som ikke er registrert på Kastelet borettslag sin eiendom.

Ved bruk av motorvarmer skal utstyr fjernes etter bruk.

Det er ikke tillatt å lade El-bil i nåværende uttak for motorvarmere. Det må bestilles eget abonnement fra Aneo, (se tlf.nr. på boksen)

Bruker av parkeringsplassen plikter å måke parkeringsplassen gjennom vinteren. Om våren må strøsand / grus kostes ut til hovedveien.

En andel/andelseier/beboer har kun anledning til å leie en parkeringsplass.
Unntak: Mulig med korttidsleie for plass nr. 2 om det er ledige plasser, med oppsigelsestid på 1 mnd. Reserverte parkeringsplasser kan kun benyttes

med gyldig leieavtale inngått med styret. Disse er forbeholdt eiere og kan brukes av andelseier og medbeboere og en andelseier har kun mulighet til å leie én parkeringsplass. Se parkeringsregler for ytterlig informasjon.

13. STYRET

Alle henvendelser til styret skal i størst mulig grad skje skriftlig. Det er forørig anledning til å henvende seg til styret kl 18.30-19.00 de dagene det er styremøte (se oppslag om dato i postkassegang).

14. ENDRING AV EKSTERIØR

All endring av eksteriør, dette innebefatter blant annet sol- og vindskjerming og bygging av platting med eller uten rekkverk, skal meldes til styret for godkjennelse. Styret har maler som skal følges.

15. MISLIGHOLD

Vi minner om at gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre at leieforholdet blir sagt opp.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

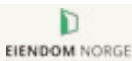
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.



Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

General Laakes vei 48, 2010 STRØMMEN. Gnr. 77, bnr. 1159, i STRØMMEN kommune, oppdragsnr.: 1510260058
Megler: Jonas Kindgren, mobil: 40008836, e-post: jk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Jonas Kindgren

Partner / Eiendomsmegler /
MNEF
400 08 836
jk@proaktiv.no

PROAKTIV

Aure og Valskaar AS

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