

PROAKTIV

Sentral 4-roms
hjørneleilighet | Balkong |
3 sov, bad & toalettrom

Heis | Garasje | Midt i Lillestrøm
sentrum



STORTORGET 4





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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



BO SENTRALT I LILLESTRØM

Sentral 4-roms hjørneleilighet | Balkong | 3 sov, bad & toalettrom | Heis
| Garasje | Midt i Lillestrøm sentrum

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 252, andelsnr. 401,
org.nummer 981925203 i Paletten
Borettslag

Prisantydning: 6.250.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Andel fellesgjeld: 72.205,-

Totalpris: 6.340.861,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2004

Rom/soverom: 4/3

BRA: 95 m²

BRA-i: 90 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Garasjeplass merket 6
i felles garasjeanlegg.

Parkering i gate etter gjeldende
bestemmelser.

Tomt: 5554 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.141,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader: 2
827,- Garasje: 418,-
Kabel- TV/Bredbånd: 469,-
Stipulerte avdrag: 119,-
Stipulerte rentekostnader: 308,-

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn, C.

INNHold

2	5	8	26
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
30	32	39	69
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Anbefales på det varmeste!”

«Veldig fornøyd med alt. Meglers kompetanse , følte man ble godt tatt vare på. Mye man ikke vet, men alt ble forklart. Svarte alltid kjøpt på tlf, mail, mld hvis vi lurte på noe. Møtte opp når det trengtes. 110% fornøyd. Anbefales på det varmeste! Fotograf og takstmann, ekstra pluss!»

Tone Kjølstad

""alltid svart raskt på spørsmål."

Veldig fornøyd med prosessen, det har vært veldig ryddig. Kjempe fint at de meste foregår elektronisk. Megler har veiledet godt, alltid svart raskt på spørsmål, stilte opp på privat visning og jeg har følt meg godt tatt vare på. Fantastisk service!

Trude Ruud

"Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig."

Simen Grefsrud gjorde en strålende jobb med salg av huset vårt, og vi kunne ikke vært mer fornøyde. Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig mann.

Linn Hemli Rosengren

"Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk."

Vi er svært imponert over Simen Grefsrud som eiendomsmegler. Fra første kontakt til avslutning av salget av vår bolig. Han lever opp til alle våre forventinger til navnet "proaktiv". Vi har solgt en del boliger gjennom tiden, men vi har aldri vært mer fornøyd med gjennomføring og service som denne gangen. Salget kan summeres i følgende ord: Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk

Espen Steen

"Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell."

Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell. Han tok styring av papirmøllen gjennom hele prosessen. Fra første befarig inntil salget var gjennomført ble alt gjort uten forsinkelser.

Ivar Helge Fiksdal

"En veldig hyggelig og dyktig megler. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt."

Robert Skrolsvik

"En svært god opplevelse."

Vi trengte en megler som hadde trua på markedet og som hadde lyst til å selge. Simen viste seg å være motivert, og erfaren. Han var tydelig, ryddig, strukturert og skapte trygghet for oss som selger. En svært god opplevelse, og vi vil bruke Simen igjen.

Martine Halvorsen-Lothe

"Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert."

Da jeg aldri har solgt leilighet før, var det veldig viktig for meg å finne en megler som var flink til å kommunisere med meg hele veien. Jeg fant denne megleren i Simen. Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert. Jeg kan på det varmeste anbefale Simen Grefsrud. Takk for all hjelp Simen. Vi følte oss hele tiden svært godt ivaretatt og kunne ikke ha funnet en bedre megler.

Kjersti Enderli

“Punktlig til alle avtaler, vi stolte fullt og helt på Grefsrud.”

Anny Gunbjørg Næss Andersen

”

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

Eiendomsmegler
MNEF/Partner: Simen Grefsrud



Simen Grefsrud
Patrner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 450 07 094
E-post: sg@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

STORTORGET 4

Simen Grefsrud har over 20 års erfaring som eiendomsmegler og er en av Romerikes mest erfarne. Simen var ferdig utdannet eiendomsmegler fra BI i 2000. Simen har vært en respektert eiendomsmegler over hele Romerike i sin karriere. Simen er idag medeier i Proaktiv Lørenskog, og har i tillegg vært fagansvarlig og bevillingshaver på kontoret i flere år.

Kontoret ble under Simens ledelse i 2018 tildelt årets kvalitetspris i kjeden. Som megler blir Simen omtalt, som seriøs, ryddig, pliktoppfyllende med en tett dialog med kunden for å tilfredstille deres ønsker. Simen har lang erfaring fra prosjektsalg, privatsalg og jobbet tett med store eiendomsutvikler.

Sentral 4-roms hjørneleilighet | Balkong | 3 sov, bad & toalettrom | Heis | Garasje | Midt i Lillestrøm sentrum

Velkommen til Stortorget 4!

En innbydende 4-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Lillestrøm. Leiligheten ligger i 4. etasje med heis og byr på en lys og gjennomgående planløsning med tre soverom, stue med åpen løsning mot kjøkkenet, bad, separat toalettrom og en balkong på ca. 8 kvm. Garasjeplass i felles anlegg og bod i samme etasje gir en praktisk hverdag.

Her bor du med butikker, restauranter, tog, buss, kulturtilbud og alle sentrumsfasiliteter rett utenfor døren - perfekt for deg som ønsker en enkel og urban livsstil.

Eiendomsmegler MNEF/Partner:
Simen Grefsrud

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her 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 et 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 boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. 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.

Velkommen til oss!



SENTRALT I LILLESTRØM

Kommune: Lillestrøm / Område: Sentralt i Lillestrøm

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

Beliggenhet

Velkommen til Stortorget 4 i Paletten Borettslag beliggende midt i sentrum, kun en spasertur unna alt du behøver og ønsker i hverdagen. Butikker, trening, restauranter, utesteder, shopping, kulturtilbud, og buss - og togtilbud ligger alt innenfor kort gangavstand. Enklere blir det ikke!

I 1. etasje ligger blant annet stor og flott Meny-butikk, Chi-restaurant og Odeon kino. I tillegg har du søndagsåpen Bunnpris, Kiwi, Coop Prix, Keiser og Rema 1000 i kort gangavstand.

Interesserer du deg for kultur, har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Her finner du noe for enhver smak, med blant annet Olivia, Mirabel, Casa Mia, Egon, og flere sushi - og burgerrestauranter. Gågaten byr også på hyggelige nisjebutikker og flere møtesteder. Byens nye bibliotek



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Lillestrøm kirke Linje 100, 340	1 min 0.1 km
🚶	Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21.5 km
✈️	Oslo Gardermoen	26 min

DAGLIGVARE

	Meny Lillestrøm	2 min
	Bunnpris Lundkvartalet Søndagsåpent	2 min 0.2 km

VARER/TJENESTER

🛒	Lillestrøm Torv	3 min
🏪	Boots apotek Lillestrøm	2 min

SPORT

🏊	Lillestrøm videregående Aktivitetshall	4 min 0.3 km
🏊	Volla skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
🏋️	Sterkere Trening	2 min
🏋️	EVO Lillestrøm	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Lillestrøm	3 min
🚗	Thorvald Lammers gate 10	4 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



åpnet i 2022. Et flott bibliotek og storstue på ca. 1000 kvm fordelt på tre etasjer. Biblioteket er åpent for alle og et perfekt sted å rusle innom for å jobbe, lære eller bare være.

Kun 3 min fra ytterdøren ligger Lillestrøm Torv med ca. 60 butikker og tilknyttede virksomheter samlet under ett tak. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingssentre finnes både i Lillestrøm, samt Strømmen som har et av Norges største shoppingssentre med over 200 butikker og

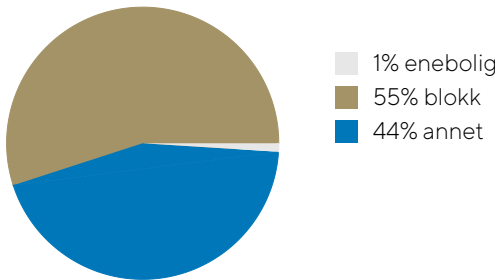
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

spennende spisesteder. Tar du bilen er du på Strømmen Storsenter på kun 8 minutter.

Ønsker du få med deg konserter, teaterforestillinger og andre show, ligger Lillestrøm Kultursenter bare 9 minutters gange fra leiligheten. På Lillestrøm Odeon Kino kan du lene deg tilbake og underholdes i en av kinoens 7 THX-saler. Kjenner du at det hadde vært på sin plass med en matbit før eller etter forestillingen, har området rundt Storgata et godt utvalg av spisesteder for alle smaker. Nyt en god italiensk inspirert middag på Casa Mia eller en deilig pastarett på Mirabell. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Spillbaren og Fuser Bar.

Kun 10 minutters gange til Lillestrøm togstasjon med bussterminal. Lillestrøm stasjon er et knutepunkt for buss- og togtrafikk på Nedre Romerike. Her er det hyppige avganger mot Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspresstog - og det er avganger hvert tiende minutt. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. Det er i tillegg bussholdeplass rett utenfor ytterdøren. Enklere blir det ikke!

BOLIGMASSE



De treningsglade kan velge og vrake i tilbud rundt om i sentrum, enten det er yoga, styrke, pilates eller gruppetrening som er favoritten. Gangavstand til Fresh Fitness, Sterkere, Evo og SATS. Åråsen er Kanarifuglenes hjemmebane, og det er sport som setter sitt preg på hele området rundt. Her finner du friidrettsbane og flotte haller for tennis og fotball.

Ønsker du å komme tettere på naturen ligger den fantastiske Østmarka heller ikke langt unna, med et veletablert nettverk av løyper og turstier. Legg turen til Østmarkas tredje høyeste topp og utsiktspunkt, Ramstadslottet, for å se Lillestrøm og omegn fra et annet perspektiv. Trives du på vannet ligger Nitelva klar til å padles. Sommerstid er også Nebbursvollen Friluftsbad et populært sted der Lillestrømlinger i alle aldre kjøler seg ned og nyter været.

SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	7 min 2.1 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	17 min 1.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	5 min 0.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 1.3 km

BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 17 barn	3 min 0.2 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Volla barnehage (1-5 år) 170 barn	10 min 0.9 km

I 2020 ble det åpnet ny treningspark 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.

Gangavstand til skoler i alle trinn og flere, gode barnehager. Kort vei både til Volla skole og nye Kjellervolla barneskole som åpnet i august i fjor. Like ved den nye skolen, ligger nye Sophie Radichs ungdomsskole, oppkalt etter den første kvinnelige læreren i Lillestrøm. Gangavstand til både Lillestrøm og Skedsmo videregående skole i byen.

Bebyggelse

Sentralt boligområde i Lillestrøm bestående av blokkbebyggelse og næring.



Adkomst

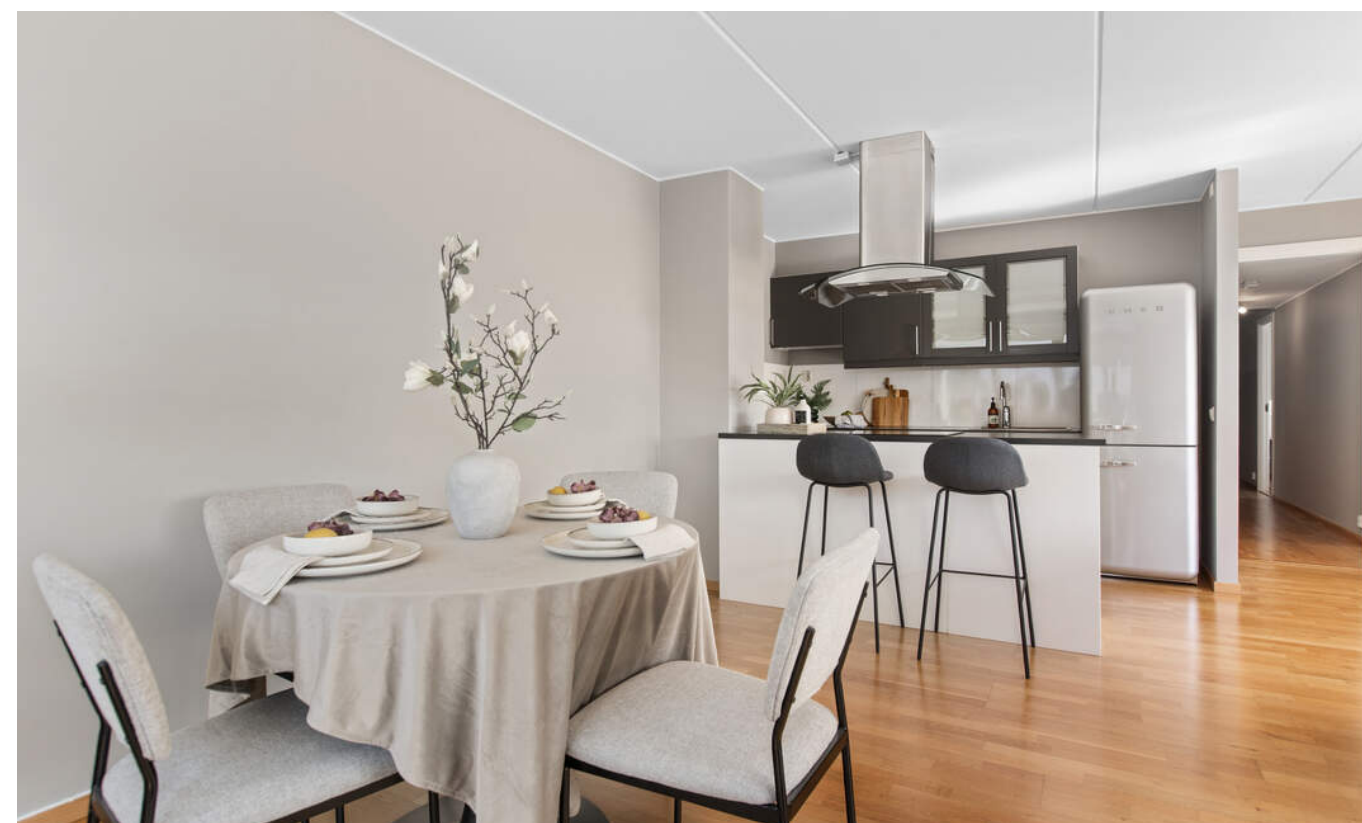
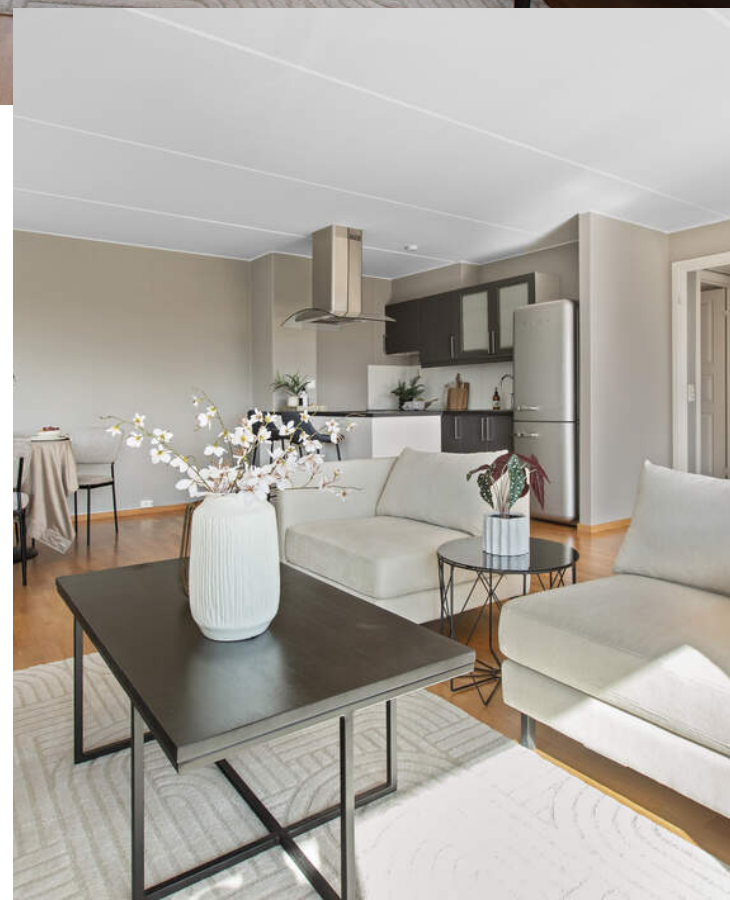
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN INN





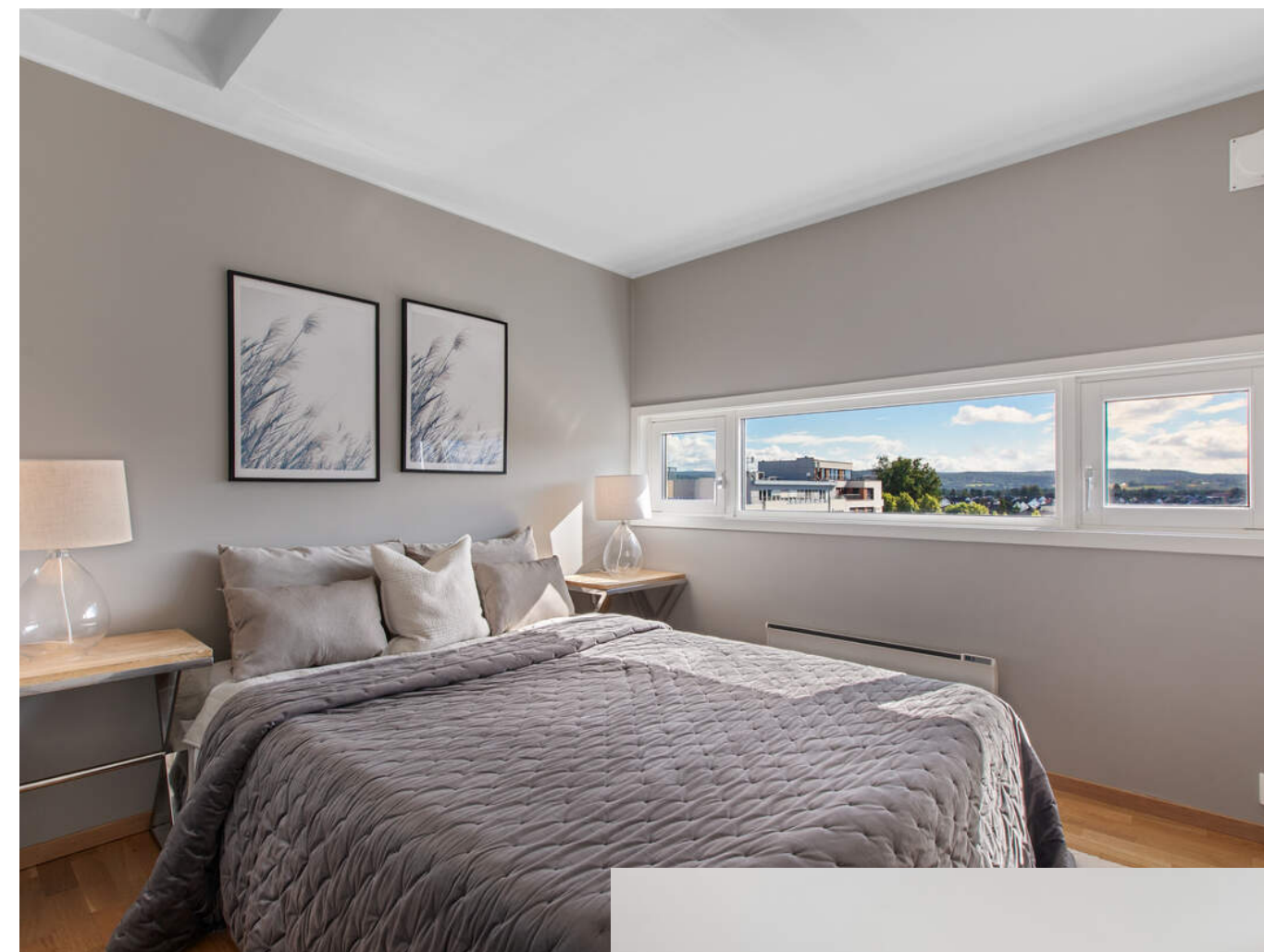
ROMSLIG STUE MED ÅPEN
LØSNING MOT
KJØKKENET



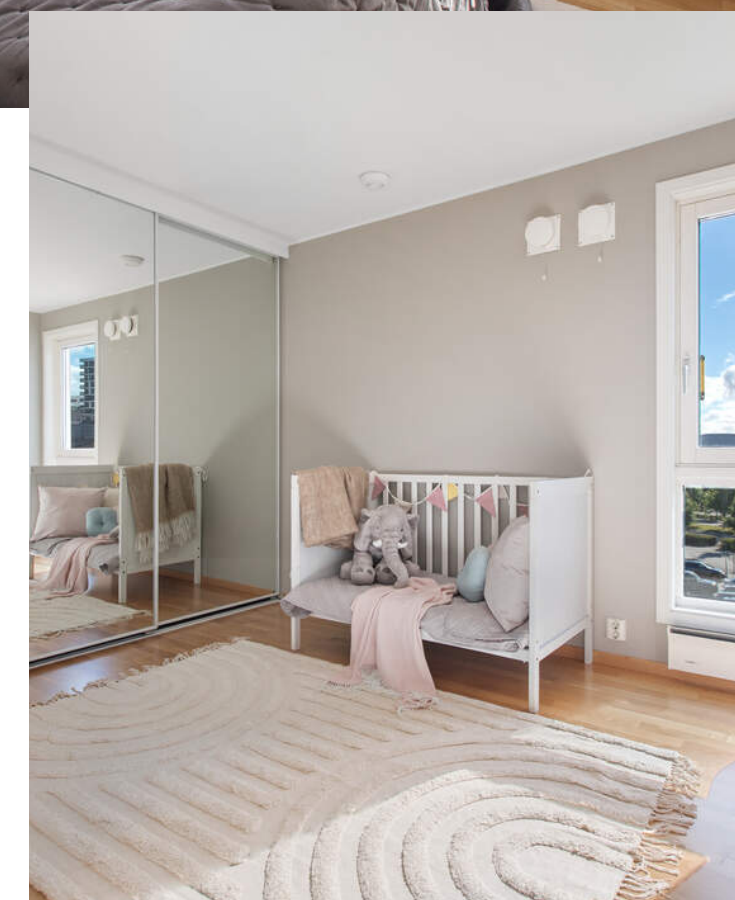


KJØKKENET ER UTSTYRT
MED PLATETOPP,
KOMFYR, OPPVASKKUM I
STÅL OG
KJØKKENVENTILATOR
MED KULLFILTER





LEILIGHETEN HAR TRE
GODE SOVEROM





BADEROM MED
ELEKTRISKE
VARMEKABLER I GULVET





Praktisk separat toalettrom med flislagte gulv og vegger samt malt himling



PRAKTIS INFORMASJON

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av: Entré/gang, 3 soverom, bad/wc, kjøkken, stue, toalettrom. Balkong på ca. 8 kvm. Bod på ca. 5 kvm, beliggende på fellesområdet i 4.etg.

Garasjeplass merket 6 i fellesanlegg.

Areal

Bruksareal:
4. etasje
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 95 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 8 kvm

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

Standard

Gjennomgang av rom i leiligheten:

Entré
Innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Leiligheten gir et godt førsteinntrykk med lyse overflater og parkettgulv som videreføres til oppholdsrommene. Fra entréen er det adkomst til leilighetens øvrige rom.

Stue
Romslig stue med åpen løsning mot kjøkkenet, som skaper gode soner for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 8 kvm, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Balkongen har en fin beliggenhet med utsyn over bybildet.

Kjøkken
Kjøkkenet har en funksjonell utforming med god arbeidsflate og oppbevaringsplass. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med platetopp, komfyr, oppvaskkum i stål og kjøkkenventilator med kullfilter. Den åpne løsningen gjør kjøkkenet til et sosialt samlingspunkt med plass til spisebord i tilknytning til oppholdsrommet.

Soverom
Leiligheten har tre gode soverom. Rommene har god plass til dobbeltseng og annet møblement. Et av soverommene er utstyrt med skyvedørgarderobe med speil, som gir rikelig med oppbevaring. De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad
Badet er innredet med flislagte gulv og vegger samt malt himling, noe som gir et tidløst uttrykk. Rommet er utstyrt med profilert lys servantinnredning med ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett og dusjnise med innfellbare glassdører. Baderommet har elektriske varmekabler i gulvet og det er opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom
Praktisk separat toalettrom med flislagte gulv og vegger samt malt himling. Rommet er innredet med lys servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, overskap med speil og belysning, samt gulvmontert toalett.

Bod
Praktisk bod på ca. 5 kvm beliggende på fellesområdet i 4. etasje. Her er det god plass til oppbevaring av sesongutstyr, sportsutstyr og øvrige eiendeler.

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Parkering

Garasjeplass merket 6 i felles garasjeanlegg.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

5 554 m²

Beskrivelse av tomt

Borettslaget har en flott, felles bakgård opparbeidet med plen, platting, pergola med flere sitteplasser for et hyggelig og sosialt miljø. Felles garasjekjeller hvor denne andelen har én fast plass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 7 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Balkong: Ved dunking på enkelte fliser ble det avdekket en hul lyd, som indikerer «bom». Dette betyr at flisene ikke har tilfredsstillende vedheft til underlaget over hele flisens areal. Mangelfull liming under leggingen kan være årsaken. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Innvendig > Innvendige dører: Innerdørene har mer slitasje enn det som normalt kan forventes ut fra alder og bruk. Det er registrert omfattende bruksmerker, riper, hakk og overflateslitasje.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift
- Våtrom > 4.Etasje > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Våtrom > 4.Etasje > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom > 4.Etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

INNSENDIG

Veggene har tapet og malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike innsekter

kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Gulvet er av parkett.

Innvendig er det malte fyllingsdører.

UTVENDIG

Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkong i betong, med fliser på gulvet, og med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Røykvarslere(2 stk) og håndslukkerapparat registrert i leiligheten.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette

anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skabet i boden. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og

himling, men noe klamret på listverk og andre overflater.

Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i

boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er

besiktiget bak luken i himlingen på badet. Inntak, fordeling og

stoppekran i dette skapet. Sentralavtrekk med avtrekksventil

på badet og på toalettrommet. Tilluft via ventiler i på

yttervegger på stuen og soverommene. Det er en ca. 200

liters varmtvannstank. Denne er plassert i boden. Berederen er påkoblet lekkasjesikring.

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Torsdag, 9. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei, Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har

ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk

kunnskap om den. Det kan derfor være feil og

mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst

om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig

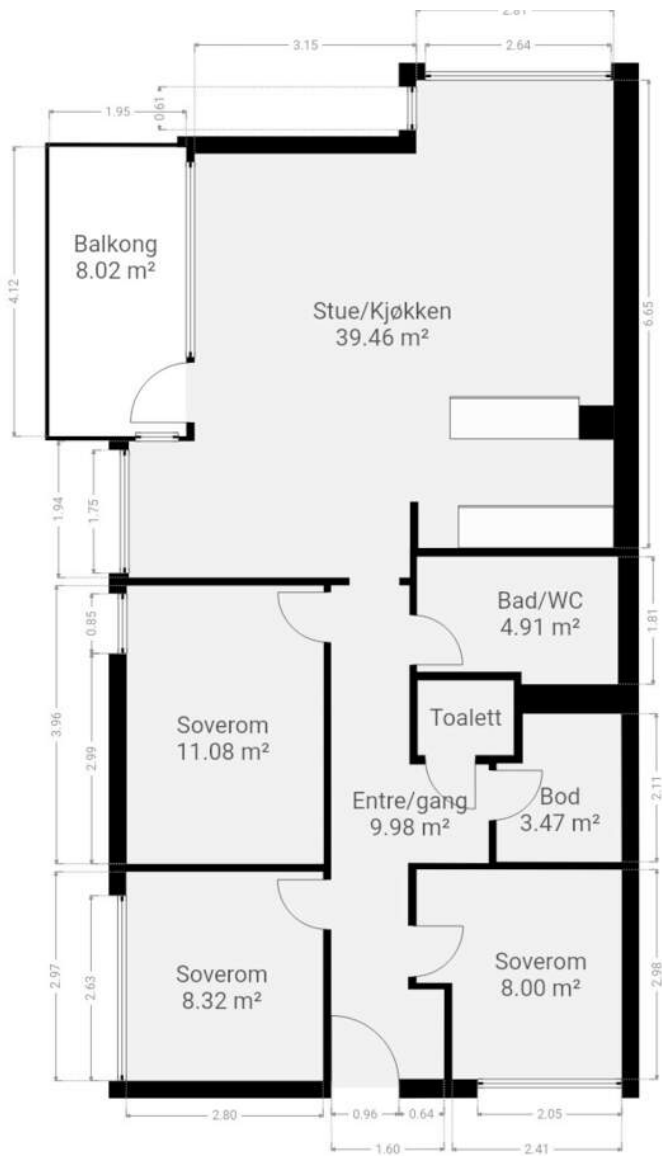
undersøkelse av eiendommen, gjerne

med bistand av teknisk sakkyndig

Notater

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
5 554 m²

Beskrivelse av tomt
Borettslaget har en flott, felles bakgård opparbeidet med plen, platting, pergola med flere sitteplasser for et hyggelig og sosialt miljø.
Felles garasjekjeller hvor denne andelen har én fast plass.

ØKONOMI

Forretningsfører
Bori Bbl

Om borettslaget
Paletten Borettslag ble stiftet 22.03.2000 og har organisasjonsnummer 981.925.203.
Borettslaget består av 81 boligseksjoner, fordelt på 1 bygninger.

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

E-post til borettslaget: post@palettenbrl.no

Messanin regnes som egen etasje pga rømningsvei osv. Dette innebærer at leiligheter som egentlig ligger i 2 etg, f.eks enhet 201 nå blir registrert i 3 etg.

Felleskostnader pr. mnd
4.141,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader: 2 827,-
Garasje: 418,-
Kabel- TV/Bredbånd: 469,-
Stipulerte avdrag: 119,-
Stipulerte rentekostnader: 308,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Andel fellesgjeld
72.205,- per fredag, 3. juli 2026

Andel fellesformue
19.916,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 7 799 909,-
Driftsutgifter til sammen kr. 3 774 985,-.
Årsresultatet etter finansielle poster gir da et overskudd på kr. 3 045 793,-
Det er budsjettet for 2026 med årsresultat på kr. 1 072 237,-
Egenkapital pr. 31.12.202x var kr. 26 940 428,-

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslaget styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Dersom borettslaget har fellesgjeld med IN-ordning og du vurderer innfrielse må du ta kontakt med forretningsfører ang. innfrielsesbeløp og mulige tidspunkt for innfrielse.

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

1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

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
Det er tillatt å holde hund på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget, som regulerer forholdet mellom partene. For andre innedyr slik som innekatt, kanin, marsvin, undulat og akvariefisk trengs ingen søknad. Søknadsdokument med erklæring fås ved henvendelse til styret. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring
PolisenummerSP2095645

Formuesverdi primær
1.422.775,- for 2024

Kjerneinformasjon

Formuesverdi sekundær
5.691.100,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: felleskostnader, strøm, forsikring og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

Kommentar fellesgjeld
HANDELSBANKEN 5,35%
Annuitetslån, Info pr 30.06.26
Term: 12
Tot Restgjeld: 6 307 127,-
Andel saldo: 72 205,-
Løpetid: 31.05.23 - 25.07.51

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde à kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Andelseiere kan innbetale hele eller deler (minimum kr 50.000,-) av andel fellesgjeld 4 ganger pr. år - pr.

30/3, 30/6, 30/9 og 30/12 med virkning på felleskostnadene fra påfølgende måned.
OBS Særskilt avtale må inngås med borettslaget v/BORI før eventuell nedbetaling finner sted.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bygget, utstedt av Lillestrøm kommune den 15.02.2023.
Bygget hadde tidligere midlertidige brukstillatelser fra 2005, og ferdigattest ble utstedt etter at kommunen vurderte at vilkår og dokumentasjonskrav var oppfylt.

Det foreligger ikke tegninger eller annen dokumentasjon som viser godkjent bruk. Vurderingen er derfor basert på visuell observasjon og tilgjengelige opplysninger. Det er ikke gjort bygningsmessige vurderinger av lovlighet utover dette. Bruken av rommene slik de fremstår ved befaring vurderes som hensiktsmessig, men eventuelle avvik fra godkjent bruk eller manglende ferdigattest kan ikke utelukkes. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 15. februar 2023

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

3205/81/252/8:
25.02.1935 - Dokumentnr: 901014 - Bestemmelse om bebyggelse
PB 72-537
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1938 - Dokumentnr: 101416 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1957 - Dokumentnr: 102766 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:373 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:373 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:373 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:373 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:373 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:373 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:373 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:373 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:373 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:373 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:373 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:373 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:373 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:373 Snr:14
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1958 - Dokumentnr: 100697 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bestemmelse om oppføring av grunnmur i bakkehøyde.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1958 - Dokumentnr: 100698 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Storgaten 33 til oppføring av grunnmur i bakkehøyde
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2002 - Dokumentnr: 9420 - Erklæring/avtale
Areal fradelte til vegggrunn, vegeiendom 102/17
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2005 - Dokumentnr: 10910 - Best. om adkomstrett
Bruksrett til garasje og boder nærmere beskrevet
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 15865 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 15865 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 8606/13121
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1,2,4,6,7,8

01.01.2020 - Dokumentnr: 54581 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:252 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 164380 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:252 Snr:8

28.06.1957 - Dokumentnr: 102766 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252 Snr:8
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:252
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til kombinasjonsformål - bolig og forretninger.

Eiendommen meget sentralt i Lillestrøm og man må påregne videre utvikling og utbygging i området.

I flg. kommunens temakart for marin leire er eiendommen del av et område (hele Lillestrøm) under marin grense, med stor mulighet for marin leire.
Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom, utenfor risikogruppe.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.
I kommuneplanen er parkeringsplassen på Stortoget avsatt til til fremtidig park. Dette er vedtatt, men når gjennomføringen av omgjøringen skjer er høyst usikkert.

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

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må 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. burettslagslova § 5-6.

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
6 250 000,00 (Prisantydning)

72 205,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

6 322 205,00 (Kontraktsum totalt)
72 205,00 (Andel av fellesgjeld)

6 322 205,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
260,00 (Pantestattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 656,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 331 961,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 340 861,00 (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. Enkelsaker 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med 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.

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. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt

ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Siv May-Britt Sommersel

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 61 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Meglervederlag på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 60 240.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 6 297,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 12 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 31 267.

Totale kostnader kr. 91 507.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt

Kjerneinformasjon

markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et 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.

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.

Dato salgsoppgave
9.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 81, bnr. 252

 Andelsnummer 401

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 09.07.2026 Rapportdato: 27.07.2026 Oppdragsnr.: 20000-1913 Eiendomsverdi ref nr: FW1108

Autorisert foretak: Verdico AS



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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1913

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 2 av 21

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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, rektverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 takstingeniører 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.: 20000-1913

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 3 av 21

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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.: 20000-1913

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 4 av 21

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 2005 og er med det ca 21 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad, toalettrom og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold er beskrevet nærmere under bygningsdelene og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkong i betong, med fliser på gulvet, og med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har tapet og malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.

Kommentar;
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

Bygget har etasjeskillere i betong

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet midt i stuen stuen. Laseren ble også i soverommet nærmest stuen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 20 punkter i boligen. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er 10 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Gulvet er av parkett.

Kommentar:
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Innvendig er det malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandedbatteri.
Gulvmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens avtrekksanlegg. Opplegg for vaskemaskin.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Rommet har elektriske varmekabler.

Våtrommet er oppført i forbindelse med byggeåret, og det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som oppfyller kriteriene for dokumentert utførelse av våtrom etter NS 3600:2025.

Våtrommet har skjult vannnett sjikt med ukjent utførelse. Trolig påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra boden tilstøtende badet, uten å påvise unormale forhold.

Det presiseres at det er stålsviller i konstruksjonen, som gjør en måling med pigger i trevirket umulig.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter platetopp, komfyr og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Kommentar;
Det er gjort noen endringer på kjøkkenet i dagens eiers botid. Det er ukjent hva som er gjort og når, men det ser ut til å være etablert en kjøkkenøy med kokested og kullfilterventilator, da dette ikke er original løsning.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandedbatteri.
Overskap, speil og lys over. Gulvmontert toalett.
Ventil i himlingen tilknyttet sentralavtrekk eller lignende. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røykvarslere(2 stk) og håndslukkerapparat registrert i leiligheten.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.
Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i boden. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget bak luken i himlingen på badet. Inntak, fordeling og stoppekran i dette skapet.

Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet og på toalettrommet. Tilluft via ventiler i på yttervegger på stuen og soverommene.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Denne er plassert i boden. Berederen er påkoblet lekkasjesikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggetegninger eller annen dokumentasjon som viser godkjent bruk. Vurderingen er derfor basert på visuell observasjon og tilgjengelige opplysninger. Det er ikke gjort bygningsmessige vurderinger av lovlighet utover dette.

Bruken av rommene slik de fremstår ved befaring vurderes som hensiktsmessig, men eventuelle avvik fra godkjent bruk eller manglende ferdigattest kan ikke utelukkes. Kjøper anbefales å innhente dokumentasjon fra kommunen ved behov.

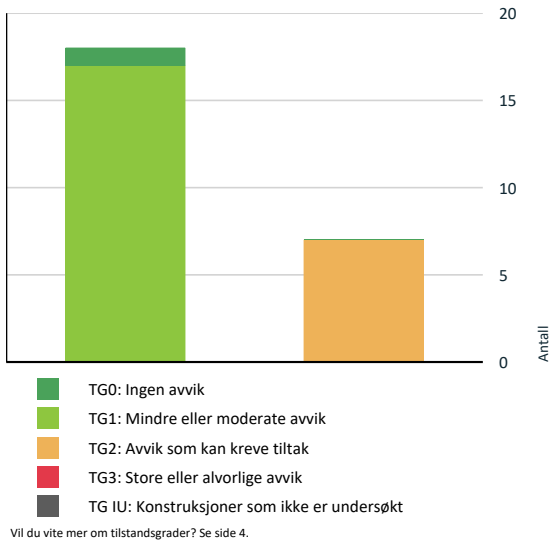
Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen(oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette. © [Verdico] 2026- Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkong** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereeder/tank** [Gå til side](#)
- Våtrom > 4.Etasje > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 4.Etasje > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
- Våtrom > 4.Etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.** [Gå til side](#)
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.**
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.**

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

UTVENDIG

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 2 Balkong

Beskrivelse

Balkong i betong, med fliser på gulvet, og med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Ved dunking på enkelte fliser ble det avdekket en hul lyd, som indikerer «bom». Dette betyr at flisene ikke har tilfredsstillende vedheft til underlaget over hele flisens areal. Mangelfull liming under leggingen kan være årsaken.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Fliser med bom kan over tid løsne helt, særlig hvis de utsettes for belastning eller vibrasjoner. Risikoen vurderes som moderat/lav. For å lukke avviket må flisene med bom fjernes og legges på nytt med korrekt liming for å sikre full vedheft til underlaget.
- For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier, men dette må eventuelt gjøres i samråd med styret og bygningsmyndigheter. Skjønner er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.



TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1913

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 9 av 21

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Veggene har tapet og malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.

Kommentar;

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i betong

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet midt i stuen stuen. Laseren ble også i soverommet nærmest stuen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 20 punkter i boligen. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er 10 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Innerdørene har mer slitasje enn det som normalt kan forventes ut fra alder og bruk. Det er registrert omfattende bruksmerker, riper, hakk og overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitasjen har i hovedsak kosmetisk betydning og påvirker ikke dørenes funksjon. Overflatebehandling eller utskifting kan vurderes ved behov eller i forbindelse med fremtidig oppgradering.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Oppdragsnr.: 20000-1913

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 10 av 21

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er oppført i forbindelse med byggeåret, og det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som oppfyller kriteriene for dokumentert utførelse av våtrom etter NS 3600:2025.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4.ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med ukjent utførelse. Trolig påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



4.ETASJE > BAD/WC

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra boden tilstøtende badet, uten å påvise unormale forhold.

Det presiseres at det er stålsviller i konstruksjonen, som gjør en måling med pigger i trevirket umulig.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjnische med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens avtrekksanlegg. Opplegg for vaskemaskin.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Bygget i 2005.

4.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 50 mm.

4.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

4.ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting vurderes av ny eier. Det er likevel viktig å redusere fuktbelastningen i rommet, slik at slike skader ikke får oppstå og utvikle seg. Riktig temperatur og ventilasjon er viktige forhold som påvirker rommet og bygningsdeler negativt om det ikke benyttes hyppig.

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil på veggen tilknyttet sentralavtrekk eller lignende. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter platetopp, komfyr og oppvaskkum av stål.

Kommentar;

Det er gjort noen endringer på kjøkkenet i dagens eiers botid. Det er ukjent hva som er gjort og når, men det ser ut til å være etablert en kjøkkenøy med kokested og kullfilterventilator, da dette ikke er original løsning.

4.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innelima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TOALETTROM

4.ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

4.ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Overskap, speil og lys over. Gulvmontert toalett.

4.ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himlingen tilknyttet sentralavtrekk eller lignende. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere(2 stk) og håndlokkerapparat registrert i leiligheten.

1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

⚠ Elektrisk anlegg

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i boden. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

TO 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget bak luken i himlingen på badet. Inntak, fordeling og stoppekran i dette skapet.



TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet og på toalettrommet. Tilluft via ventiler i på yttervegger på stuen og soverommene.

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Denne er plassert i boden. Berederen er påkoblet lekkasjesikring.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier, men dette må eventuelt gjøres i samråd med styret og bygningsmyndigheter. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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

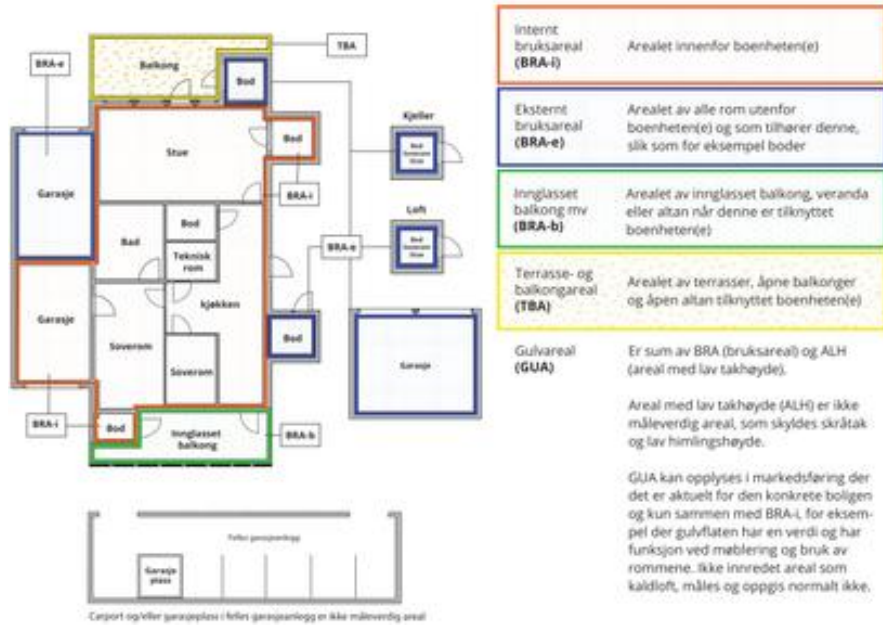
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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?](#)

Oppdragsnr.: 20000-1913

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 17 av 21

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	90	5		95	8
SUM	90	5			
SUM BRA	95				8

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc, kjøkken, stue, toalettrom	Bod (på fellesområder i samme etasje)	

Kommentar

-Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg merket 6, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen. Det er ikke gjort undersøkelser rundt hvorvidt dette er en tinglyst plass, midlertidig brukstillatelse eller andre eierstrukturer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegninger eller annen dokumentasjon som viser godkjent bruk. Vurderingen er derfor basert på visuell observasjon og tilgjengelige opplysninger. Det er ikke gjort bygningsmessige vurderinger av lovlighet utover dette.

Bruken av rommene slik de fremstår ved befaring vurderes som hensiktsmessig, men eventuelle avvik fra godkjent bruk eller manglende ferdigattest kan ikke utelukkes. Kjøper anbefales å innhente dokumentasjon fra kommunen ved behov.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Oppdragsnr.: 20000-1913

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 18 av 21

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Tor Sommersel	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	252		0	4673.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Stortorget 4							
Hjemmelshaver							
Siv Maj-Britt Sommersel							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
401/PALETTEN BORETTSLAG	981925203	401	BORI BBL Kontakt: 63 89 02 00/firmapost@bori.no	Siv May-Britt Sommersel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
401	19 916 31.12.2025	72 205 30.06.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Velkommen til Stortorget 4 i Paletten borettslag beliggende midt i sentrum, kun en spasertur unna alt du behøver og ønsker i hverdagen. Butikker, trening, restauranter, utesteder, shopping, kulturtilbud, og buss - og togtilbud ligger alt innenfor kort gangavstand. Enklere blir det ikke! 1. etasje ligger Meny Lillestrøm, og du finner i tillegg en nyere Bunnpris (søndagsåpen), Kiwi, Extra, Coop Prix og Rema 1000 i umiddelbar nærhet. Interesserer du deg for kultur, har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Her finner du noe for enhver smak, med blant annet Olivia, Mirabel, Casa Mia, Egon, og flere sushi - og burgerrestauranter. Gågaten byr også på hyggelige nissebutikker og flere møtesteder. Kun 8 minutters gange til Lillestrøm togstasjon med bussterminal. Lillestrøm stasjon er et knutepunkt for buss- og togtrafikk på Nedre Romerike. Her er det hyppige avganger mot Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspresstog - og det er avganger hvert tiende minutt. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. Det er i tillegg bussholdeplass rett utenfor ytterdøren, med linjene 335 og 360.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lillestrøm kommune

Om tomten

Felles bakgård opparbeidet med plen, platting, pergola med flere sitteplasser, og hyggelig beplanting.

Oppdragsnr.: 20000-1913

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 19 av 21

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	04.07.2026	Salg via fullmakt. Fylt ut iht vilkår	Gjennomgått	3	Nei
Meglerbrev	03.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	12.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	28.11.2016	Diverse utbedringer og tilpassinger utført i 2016. Det henvises til samsvarserklæringen for utfyllende beskrivelser. (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1913

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 20 av 21

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 252
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM

04 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Stortorget 4

Stortorget 4

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2016

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Min mor og far flyttet inn i 2016. Faren min bodde der til april 2025. Moren min bodde der til mai 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP2095645

Informasjon om selger

Selger

Sommersel, Tor Roald



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Jeg selger leiligheten for min mor. Hun er delvis dement og jeg har ikke så mye kjennskap til detaljer om leiligheten.

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

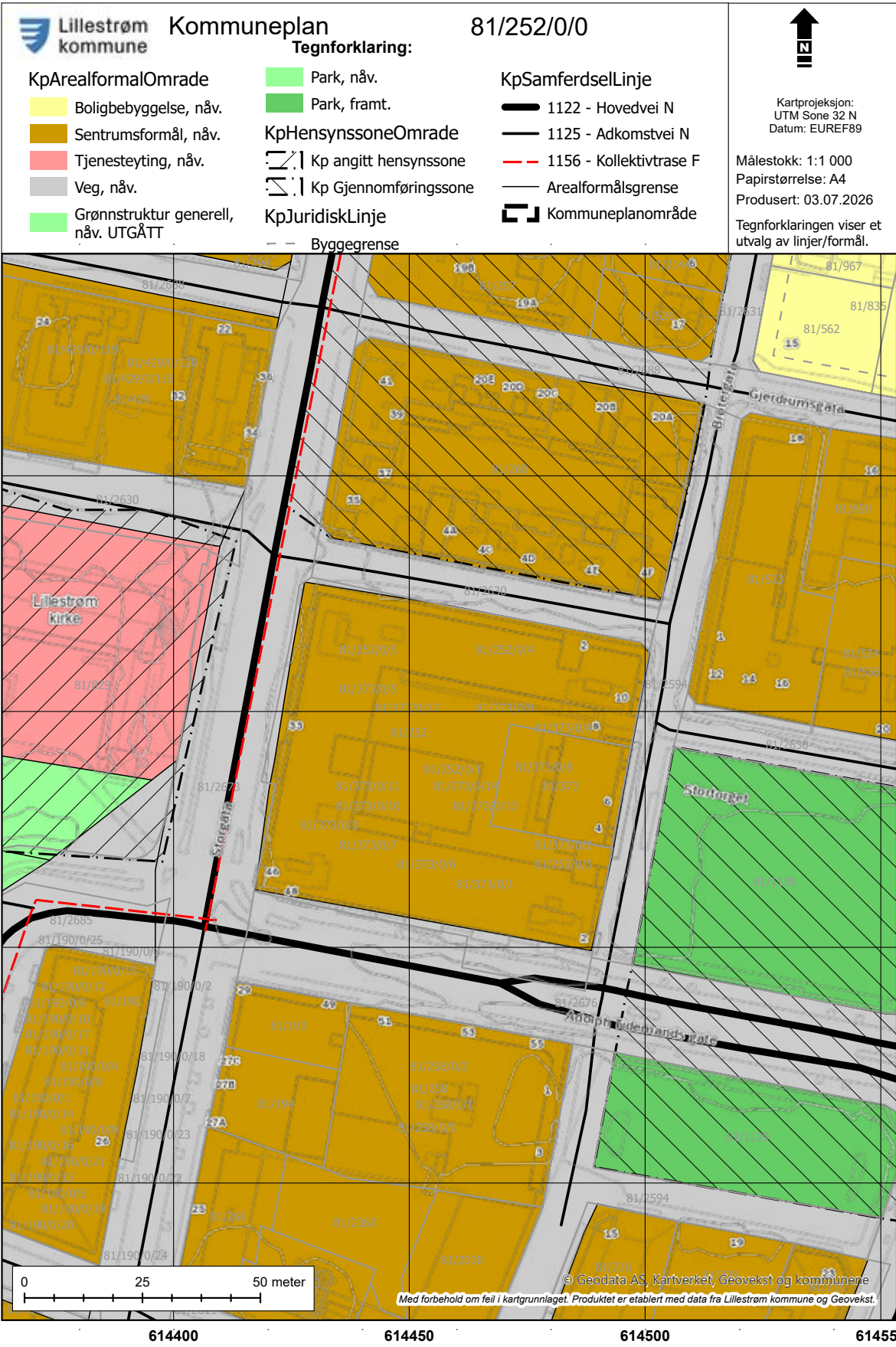
Forsikringsnummer 11978028

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tor Roald Sommersel	2026-07-04

Identification

 Tor Roald Sommersel



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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

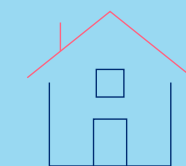
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Stortorget 4, 2000 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 252, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1520260099
Megler: Simen Grefsrud, mobil: 45007094, e-post: sg@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Simen Grefsrud

Partner/ Eiendomsmegler

MNEF

450 07 094

sg@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no