PROAKTIV

Skikkelig fin 2-roms hjørneleilighet på 60m²

Solrik balkong, utsikt og store vindusflater

HAVNEHAGEN 68

Våre kontorer

TRØNDELAG

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

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

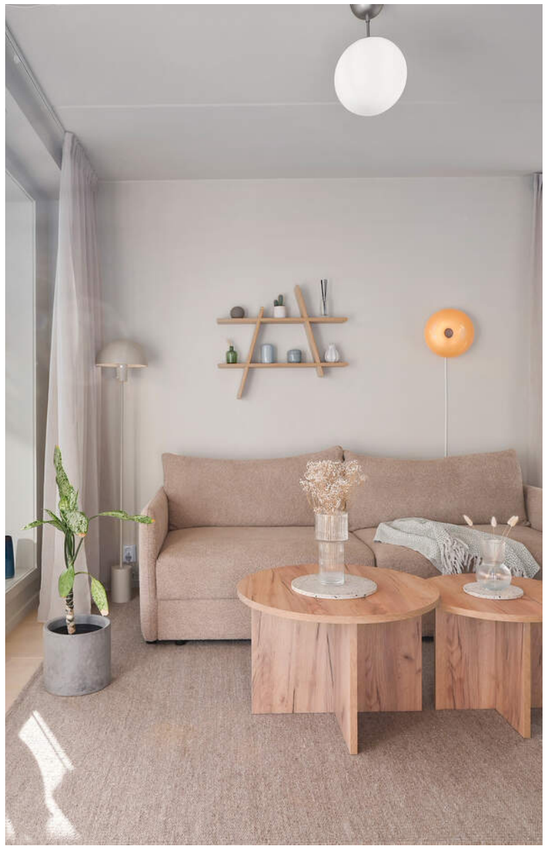
ØSTFOLD

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

BRÅTEJORDET/ STRØMMEN

Skikkelig fin 2-roms hjørneleilighet på 60m² med solrik balkong, utsikt og store vindusflater | Heisadkomst | To boder |

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 78, bnr. 1681, snr. 156 i Bråtejordet B7 Boligsameie

Prisantydning: 4.190.000,-

Omkostninger: 119.400,-

Totalpris: 4.309.400,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 2/1

BRA: 63 m²

BRA-i: 60 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det følger ikke med parkeringsplass. Gateparkering etter områdets bestemmelser

Tomt: 17760 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.691,-

Felleskostnader inkl.: Akonto vann/avløp kr 404
Fjernvarme akonto kr 1 080
Felleskostnader kr 2 044,74
TV/Bredbånd kr 547
Fast gebyr vann/avløp/avfall kr 615

Energimerke: Energiklasse: Grønn B

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	8 Nærområdet	28 Informasjon om boligen
32 Plantegninger	34 Kjerneinformasjon	41 Vedlegg	76 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv vedTruls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre
meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av
jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike
stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode
råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og
han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriøsiteten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning, Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls
. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

"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."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge

Truls Hauge
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

HAVNEHAGEN 68

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Skikkelig fin 2-roms hjørneleilighet på 60m² med solrik balkong, utsikt og store vindusflater | Heisadkomst | To boder

Velkommen til Havnehagen 68! En skikkelig fin 2-roms hjørneleilighet fra 2022, beliggende i 3. etasje med heisadkomst. De store vindusflatene gir leiligheten et utrolig fint lysinnslipp og god romfølelse. God planløsning med entré, sjenerøs stue med åpen kjøkkenløsning, delikat bad, soverom med god garderobeplass og innvendig bod. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 10 m² med fin utsikt og glimrende solforhold!

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom.

Her bor du i et nyere og attraktivt boligområde på Bråtejordet, med nærhet til flotte turmuligheter i Bråteskogen, dagligvarebutikker, skoler, barnehager og kollektivtransport. Strømmen Storsenter og Lillestrøm sentrum ligger innen kort rekkevidde.

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

«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!

BRÅTEJORDET/STRØMMEN

Kommune: *Lillestrøm /* ***Område:*** *BRÅTEJORDET/ STRØMMEN*

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

Beliggenhet
Leiligheten i Havnehagen 68 ligger på et nyere boligfelt på Bråtejordet/ Strømmen, like ved grensen til Skjetten. Like ved ligger Bråtejordet ungdomsskole og Bråtejordet barnehage, og Bråteskogen ligger rett bak. Her bor du sentralt, samtidig som det gangavstand til fine rekreasjonsmuligheter. Bråteskogen ligger like ved og tilbyr milevis av turstier og frisk skogsluft.

Strømmen byr på et rikt utvalg av butikker og forretninger. Strømmen Storsenter har ca. 200 butikker og tilknyttede virksomheter og ligger 5 minutter unna med bilen. Det er også nærhet til bank, post, vinmonopol, kino, puber og flere spennende restauranter. Lillestrøm sentrum kan også by på en rekke spennende spisesteder og et variert utvalg av butikker. Triaden og Metro senteret på Lørenskog ligger også godt innen rekkevidde. Den daglige handelen kan gjøres ved blant annet Kiwi, Rema 1000, Coop eller søndagsåpen Joker. Alt godt innen

OFFENTLIG TRANSPORT

Bråtejordet Linje 385	7 min 0.5 km
Strømmen stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.9 km
Oslo Gardermoen	28 min

DAGLIGVARE

Joker Strømmen Søndagsåpent	15 min 1.4 km
Coop Extra Strømmen	17 min

VARER/TJENESTER

Skjetten Nærsenter	17 min
Apotek 1 Skjettentoppen	16 min

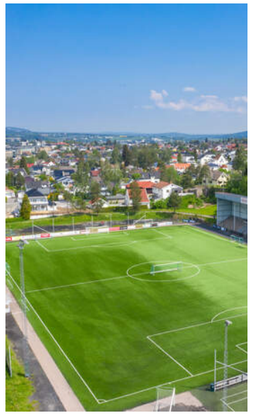
SPORT

Skjetten skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
Stav skole Aktivitetshall, fotball	13 min 1.1 km
Fresh Fitness Strømmen	21 min
Just Padel Fjellhamar	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bråtejordet Skole - Lillestrøm Kom...	7 min
Skjetten Skole - Lillestrøm Kommune	7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

kort avstand.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Med bil fra Strømmen tar det ca. 4 min til Lillestrøm, 10 min til Lørenskog, 17 min til Oslo S og 24 min til Oslo lufthavn. Nærmeste bussholdeplass "Bråtejordet" ligger kun 7 minutters gange fra ytterdøren. Kort avstand til Sagdalen togstasjon samt Strømmen togstasjon. Gode forbindelser til bl.a. Oslo og Gardermoen fra Lillestrøm togstasjon. Reisetid

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

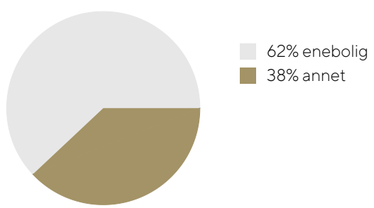
til Oslo S fra Lillestrøm stasjon er kun 11 min og til Gardermoen kun 14 min med flytoget.

Gangavstand til Bråtejordet ungdomsskole som åpnet høsten 2014 og Bråtejordet barnehage som åpnet i 2016. Det er også flere skoler på Strømmen som blant annet Frydenlund og Sagdalen skole, samt flere videregående skoler nærområdet som Strømmen, Lillestrøm og Skedsmo.

Bråteåsen og Bråteskogen, med blant annet lysløype byr på et rikt natur- og friluftsliv like utenfor døren. Her ligger alt til rette for deg og din familie.

Østmarka byr også på gode rekreasjonsmuligheter med tur- og skiterreng og bade- og fiskevann. Her finner du flotte gang- og sykkelveier, samt friområder langs Øyeren, Sagelva og Nitelva som også er rike på gode fiske- og båtmuligheter. Ikke langt unna finner du også Nebbursvollen Friluftsbad, et populært badested med basseng, vannsklier og grøntområder. Lillestrøm kommune er med andre ord en meget barnevennlig og attraktiv kommune å bo i.

BOLIGMASSE



Bebyggelse
Området består av blokkbebyggelse og småhus.

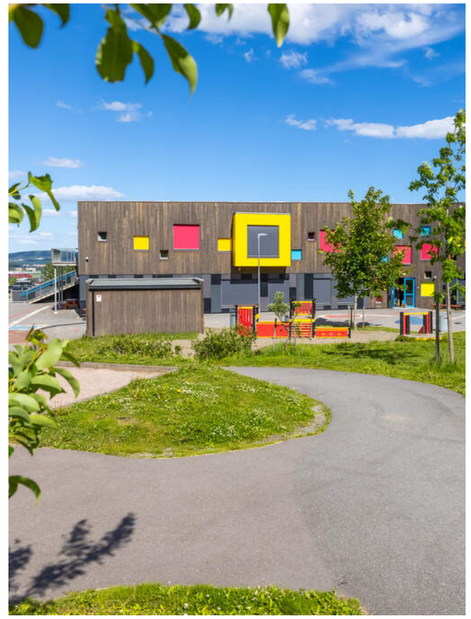
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

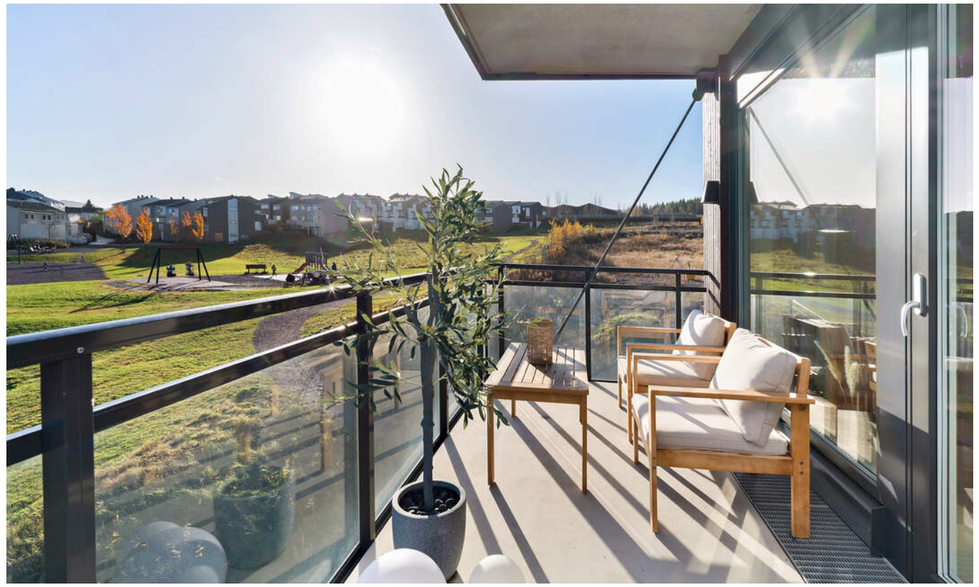
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
Gjellerås skole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	17 min 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.4 km

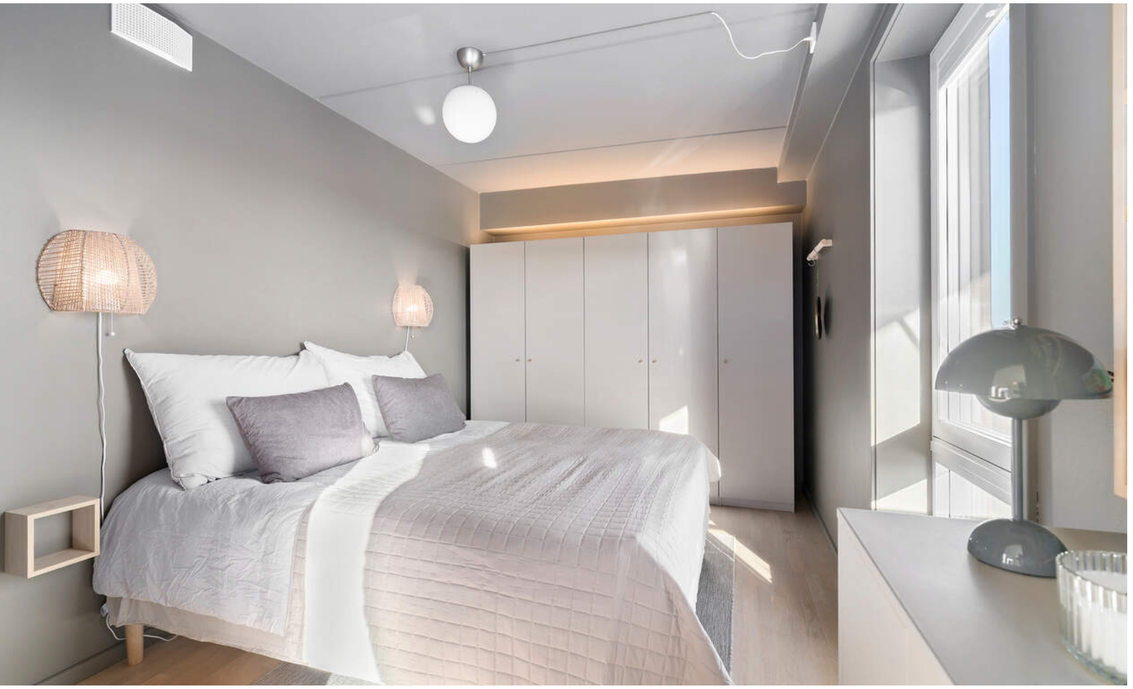
BARNEHAGER

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	8 min 0.6 km
Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	19 min 1.6 km



VELKOMMEN INN!





Delicates
Hand/Wool
Speed 14
Dry Only
Wash+Dry(5kg)
Tub Clean
Download Cycle
Temp.
Spin
Intensive
Rinse+
Dry
Delay End
Add Item
DIRECT DRIVE

MOTION

Winter Security
-15°c

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og består av: Entré/gang, soverom, bad/wc, stue, kjøkken, bod.
Kjellerbod på ca. 3 kvm.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

3. etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 10 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 leilighetens rom:

Entré/gang
Leiligheten har en romslig entré med adkomst til boligens øvrige rom.

Stue/kjøkken
Lys og innbydende stue med åpen kjøkkenløsning, lyse overflater og parkettgulv. De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp, og rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til en balkong på ca. 10,1 m², med glassrekkverk og utsyn mot grøntområder.

Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter i en kombinasjon av lyse og grå toner, laminatbenkeplate og god skap- og benkeplass. Innredningen er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er også installert vannstoppsystem, komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Den åpne løsningen gir god sammenheng mellom kjøkken, spiseplass og stue.

Baderom
Moderne bad fra 2022 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme og stålplater i himlingen. Badet har en stilren, lys servantinnredning med oppbevaringsplass og speil med belysning. Videre er rommet utstyrt med vegghengt toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet er utført som modulbad og har ventilasjon tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Soverom
Leiligheten har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet er utstyrt med stor garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Bod
Leiligheten har en praktisk innvendig bod på ca. 3 m² med adkomst fra gangen. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3 m².

Oppvarming
Vannbåren varme med gulvvarme i alle rom med unntak av boden.

Info strømforbruk
Sameiet har tegnet Norgespris på fellesarealer/elbil-lading.

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 riktig. 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
Det følger ikke med parkeringsplass. Gateparkering etter områdets bestemmelser

Tomtestørrelse
17 760,00 m²

Beskrivelse av tomt
Fellesområdene er opparbeidet med plen, beplantning, belysning, sykkelstativer og lekeplass for de yngste beboerne.

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.

Boligen har fått følgende TG2:
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv: Det er tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen har ikke fall på minimum 1:100 mot sluk. Ved slike fallforhold forutsettes det tilstrekkelig oppkant på det vanntette sjiktet langs vegger (25 mm) og ved terskel (15 mm). Det er ikke dokumentert eller påvist at denne løsningen er utført.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.
I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

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

Generell beskrivelse:
Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten ligger i 3.etasje. Oppholdsrommene er plassert i etasje som ikke omfattes av krav til radonforebyggende tiltak etter strålevernforskriften. Det er derfor normalt ikke krav om radonmåling eller radontiltak.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Utvendig:
Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Bygningen har balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.
Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

Tekniske Installasjoner:
Rør i rør system med fordelingskap på badet og i boden (2stk).
Vanninntak og stoppekran i skapene. Kombinert forbruksvann og vannbåren gulvvarme i boden(se vannbåren varme)
Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet/toalettrommet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.
Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.
Ventilasjonsanlegg med aggregat i boden. Tilluft i soverommet og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badet, kjøkkenet og boden.
Det skiftes filter hver 6.mnd, ifølge eier. Filtrene ble sist skiftet 18.10.2026.
Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i boden(se også vannledninger). Vannbåren varme med gulvvarme i alle rom med untak av boden.
Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder.
Automatsikringer i sikringsskap plassert 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 leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Elektriske anlegg krever normalt ettersyn og vedlikehold gjennom hele levetiden. Det er eiers ansvar å følge opp anlegget og kontakte registrert elektroinstallatør ved mistanke om feil eller behov for utbedringer.
Røykvarsler, sprinkelanlegg og håndslokkerapparat registrert i leiligheten.

Bygningssakskyndig
Kato Malvik (befaringsdato: Onsdag, 21. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, Drypplekkasje underside toalett. Meldt som reklamasjon til utbygger. Feil utbedret av rørlegger.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, Rørlegger bestilt/utsendt av utbygger etter reklamasjon meldt om drypplekkasje underside toalett. Rørlegger demonterte vegghengt toalett og
utbedret feil som førte til drypplekkasje. Det har ikke vært feil på toalett etter dette.
Utbygger bestilte rørlegger, 2025.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, Servicemann utsendt av AF-gruppen justerte vinduer og byttet knapper med fjær på soveromsvindu.
Servicemann utsendt av AF-gruppen, 2025.

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ja, Vannlekkasje ved inngangsparti, Havnehagen 68 og ned i garasjen under.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, Reim i ventilasjonsanlegg røket. Reklamasjon meldt til utbygger, serviceperson installerte ny reim. Ingen feil på ventilasjonsanlegg etter dette.
Service bestilt av utbygger, 2024.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja, September 2026 informerte styret om mottatte meldinger om funn eller mistanke om skjeggkre i tre forskjellige blokker. Havnehagen 58, 64 og 68.
Styret har gjennomført engangskartlegging med limfeller i samtlige leiligheter i alle tre blokkene. Det er ikke gjort funn av skjeggkre i undertegnedes leilighet.

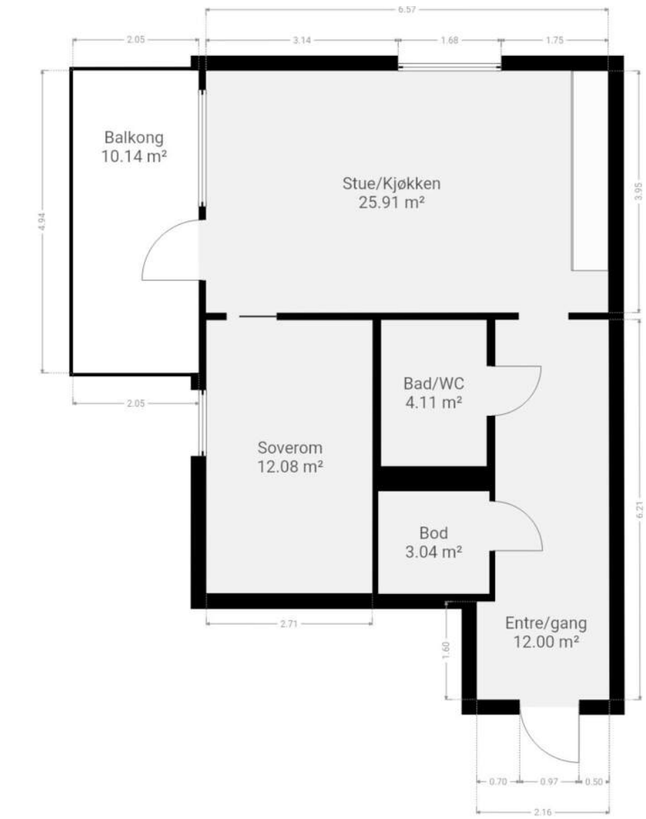
20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ja, Rotter på fellesområder. Styret har gjort tiltak gjennom avtale med Anticimex. Det ble satt ut profesjonelle feller i området.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja, Nabovarsel vedr. tomt ved siden av Bråtejordet B7.

Notater

PLANTEGNINGER

3.etasje



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
17 760,00 m²

Beskrivelse av tomt
Fellesområdene er opparbeidet med plen, beplantning, belysning, sykkelstativer og lekeplass for de yngste beboerne.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet
Sameiet består av 185 seksjoner, 122 blokkleiligheter og 63 rekkehus.
Garasjene inngår i næringseksjon 186 og består av 124 plasser.
Ideell eierandel i næringsseksjon nr. 186 er 1/124 pr p-plass.
El-billading v/ Omhia Charging - Ladeabonnemnt bestilles av den enkelte hos Ohmia Charging
https://portal.ohmiacharging.no/ordering

Styret kan kontaktes på e-post bratejordet-b7@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Eierseksjonen hører til boligsameie. 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 sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Felleskostnader pr. mnd
4.691,-

Felleskostnader inkluderer
Akonto vann/avløp kr 404
Fjernvarme akonto kr 1 080
Felleskostnader kr 2 044,74
TV/Bredbånd kr 547
Fast gebyr vann/avløp/avfall kr 615

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Avregner av faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp skjer halvårlig, i juli og januar påfølgende år.
Avregning vann og avløp for blokkleiligheter skjer årlig, i januar påfølgende år.

Lånebetingelser fellesgjeld
Ingen lån registrert på sameiet.

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 7 512 545,-
Driftsutgifter til sammen kr. 7 119 418,-
Årsresultatet etter finansinntekter/-kostnader gir da et overskudd på kr. 64 367,-
Det er budsjettert årsresultat med overskudd på kr. 55 950,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 1 723 924,-

ÅRSRAPPORT FOR 2025
Styrets arbeid
Styret har i løpet av året arbeidet med en rekke saker knyttet til drift, økonomi og oppfølging av tekniske installasjoner i sameiet.
En betydelig del av arbeidet gjelder fortsatt oppfølging av forhold etter byggeprosjektet, hvor styret må følge opp entreprenør og leverandører for å sikre at sameiet mottar det som er levert i henhold til avtaler og kontrakter. Gjennom året har det også gått mye tid til budsjettoppfølging og informasjonsdeling til seksjonseiere, som følge av at Lillestrøm kommune endret sin praksis rundt fakturering av kommunale avgifter.
Styret arbeider samtidig kontinuerlig med å redusere sameiets kostnader der dette er mulig uten at det går utover kvaliteten på tjenestene.

Energi og energikostnader
Energi utgjør en betydelig del av sameiets driftskostnader.
Styret har derfor arbeidet aktivt med å sikre mer stabile og forutsigbare energipriser for sameiet.
I løpet av året har sameiet inngått avtale om Norgespris på både strøm og fjernvarme.
Avtalen gjelder også ladestrøm til elbillading i garasjeanlegget.
Formålet med avtalen er å redusere risikoen for store svingninger i energiprisene og samtidig gi sameiet mer forutsigbare kostnader over tid.

Forsikringsavtale
Styret har i løpet av året gjennomgått sameiets forsikringsavtale og innhentet tilbud fra alternative leverandører.
Etter en samlet vurdering har styret valgt å gå videre med tilbud fra Trygg Forsikring.
Den nye avtalen gir en beregnet besparelse på 64 828 kroner per år, noe som tilsvarer omtrent 350 kroner per boenhet per år.

Reduksjon av kostnader til drift og vedlikehold
Styret har også arbeidet aktivt med å redusere kostnader knyttet til drift og vedlikehold av sameiet.
For tjenester knyttet til vaktmestertjenester og gressklipping har sameiet inngått avtale med Bratlie Eiendomsservice.
Gjennom denne avtalen er kostnadene for disse tjenestene redusert til omtrent halvparten av tidligere nivå.
Styret har også inngått avtale om filterbytte og rengjøring av felles ventilasjonsaggregater i blokkene samt avtrekk og varmevifter i garasjeanlegget. Denne avtalen er inngått med Haugland Teknikk og Service, og også her er kostnadsnivået redusert til omtrent halvparten av tidligere kostnader.

Oppfølging av tekniske installasjoner
Sameiet har flere tekniske installasjoner som krever jevnlig oppfølging.
Styret har blant annet arbeidet med oppfølging av energisentral og varmefordeling, ventilasjonssystemene i blokkene samt tekniske installasjoner i garasjeanlegget.

Reklamasjonssaker
Styret arbeider fortsatt med reklamasjonssaker mot entreprenør etter byggeprosjektet.
Dette gjelder blant annet tekniske forhold i byggene samt mangler i dokumentasjon. Slike saker krever ofte omfattende dialog mellom entreprenør, rådgivere og leverandører.

Bomiljø
Styret legger vekt på å bidra til et godt bomiljø i sameiet.
I løpet av året har styret organisert og gjennomført to dugnader og én julegrantenning.
Styret har, i tett samarbeid med Hagegruppen (en frivillig gruppe i sameiet som skal bidra til bedre bomiljø), sørget for å anskaffe et nytt sikkerhetsgjerde mellom lekeplassen og veien.

Styrets arbeid i tall
Styret mottar mange henvendelser fra beboere via Vibbo. Per i dag er det registrert over 3200 besvarte meldinger i systemet.
Oppfølging av drift, reklamasjonssaker og tekniske installasjoner medfører også omfattende e-postkommunikasjon. E-postsystemet som benyttes til styrearbeidet inneholder per i dag over 2500 mottatte e-poster og over 2000 sendte e-poster.
Styret gjennomfører også jevnlige befaringer av området for å kontrollere drift, tekniske installasjoner og vedlikehold.

Ladeanlegg og infrastruktur for elbillading
Styret har i løpet av året arbeidet med videre utvikling av ladeinfrastrukturen i garasjeanlegget.
Sameiet har overtatt og etablert egen infrastruktur for ladeanlegget. Dette innebærer at sameiet selv eier den tekniske infrastrukturen for lading, mens selve ladetjenesten leveres gjennom ladeoperatør.

Bakgrunnen for dette arbeidet har vært å redusere kostnadene for brukerne av ladeanlegget og samtidig sikre bedre kontroll over den tekniske løsningen i garasjeanlegget. Gjennom etablering av egen infrastruktur har styret lagt til rette for en mer kostnadseffektiv løsning for lading av elbil, noe som bidrar til betydelig lavere kostnader for brukerne av ladeanlegget sammenlignet med tidligere løsning.
Styret vil også fremover følge opp utviklingen av ladeanlegget og sikre at løsningen fungerer godt for beboerne.

Arbeid fremover
Styret vil også i tiden fremover arbeide videre med oppfølging av tekniske installasjoner og reklamasjonssaker etter byggeprosjektet.
Videre vil styret fortsette arbeidet med å sikre en kostnadseffektiv drift av sameiet, herunder oppfølging av leverandøravtaler, energikostnader og tekniske anlegg.
Styret har oppsagt avtalen for måke- og strøtjenester, og vil i god tid før vinter-sesongen inngå en ny kontrakt for disse tjeneste. Årsaken er todelt, hvor den gjeldende avtalestrukturen både er svært byråkratisk, men muligens også kostnadsdrivende, i tillegg til at styret ønsker å sikre at leverandøravtalene til enhver tid innehar konkurransedyktige vilkår.

Kommentarer til årsregnskapet
Styret mener at årsregnskapet gir et korrekt bilde av sameiets økonomiske stilling.
Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet.

El-billading v/ Omhia Charging - Ladeabonnemnt bestilles av den enkelte hos Ohmia Charging
https://portal.ohmiacharging.no/ordering

Boligselskapet har avtale med Techem AS om avregning av energi (og kommunale avgifter, vann og avløp for blokkleilighetene.). OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp, halvårlig, i juli og januar påfølgende år. Avregning vann og avløp for blokkleiligheter skjer årlig, i januar påfølgende år. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem AS sine sider http://www.techem.no.

Forkjøpsrett
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Sameiet krever ikke styregodkjennelse.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 93033605

Sikringsordning
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi primær
1.120.218,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.480.870,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter 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.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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 nybygg boliger/rekkehus - Bråtejordet B7, datert 25.05.2023.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

3205/78/1681/156:
12.10.2021 - Dokumentnr: 1270565 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:1681
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2025 - Dokumentnr: 1237857 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:390
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2025 - Dokumentnr: 1237857 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Bestemmelse om solidaransvar
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2022 - Dokumentnr: 50290 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 156
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/16936

01.01.2024 - Dokumentnr: 190743 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:78 Bnr:1681 Snr:156

27.02.2025 - Dokumentnr: 227773 - Reseksjonering
Snr: 156
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 60/16936
Endring av fellesareal

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplanen.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det er sendt nabovarsel datert 16.06.2026 om planlagt boligutbygging på Bråtejordet felt B6. Prosjektet omfatter seks boligblokker med leiligheter og rekkehus, samt parkeringskjeller og tilhørende uteområder. Utbyggingen kan medføre byggeaktivitet og endringer i nærområdet.

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
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

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
4 190 000,00 (Prisantydning)

_____
4 190 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
104 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
106 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
119 400,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
4 296 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 309 400,00 (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.

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

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 budskjema 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.

Medfølger ikke:
Vegghylle stue
Vegghylle kjøkken
Vegghylle soverom

Eier
Therese Nordnes

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

Meglers vederlag
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 26 800, Oppgjørshonorar kr 7 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000, Visning (pr. stk.) 1 gratis kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 4 660, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 12 000
Sum vederlag kr. 104 290
Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 130
Totalt kostnadsoverslag kr. 133 420
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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.
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. 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 etter pkt. 5, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
LILLESTRØM kommune
gnr. 78, bnr. 1681, snr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 60 m²

Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20000-1972 **Eiendomsverdi ref nr:** YN1549

Autorisert foretak: Verdico AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kato Malvik

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk 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

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

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, rekkverk, 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 • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, vurderes den tekniske tilstanden på eiendommen som følger: Bygget er oppført i 2022 og er dermed ca. 4 år gammelt, med konstruksjoner i all hovedsak i opprinnelig stand. Som følge av alder er det naturlig med noe redusert tilstand og restlevetid på enkelte bygningsdeler fra byggeåret. Innvendige overflater og innredninger vurderes som normale og i stor grad avhengig av individuelle smak og behov. Overflater, inkludert bad og kjøkken, fremstår i normal stand med normal til lav slitasje og uten særlige behov for oppgraderinger. Ett enkelt avvik er registrert og det henvises til bygningsdelen overflater gul på badet for ytterligere beskrivelser og vurdering.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Bygningen har balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.

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

Vegger og himling 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.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stue/kjøkken og på soverommet. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 4 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Leiligheten ligger i 3.etasje. Oppholdsrommene er plassert i etasje som ikke omfattes av krav til radonforebyggende tiltak etter strålevernforskriften. Det er derfor normalt ikke krav om radonmåling eller radontiltak.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

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.

VÅTROM Gå til side

Flislagte gulv, vegger og stålplater i himlingen.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i nedsenket dusjson.

Modulbad bygget i 2022.

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk.

Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin med skjult vanntett sjikt av handelsvare med Teknisk Godkjenning.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 28 mm.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kommentar;
Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

Vedlegg

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system med fordelingskap på badet og i boden (2stk). Vanninntak og stoppekran i skapene. Kombinert forbruksvann og vannbåren gulvvarme i boden(se vannbåren varme)

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

Ventilasjonsanlegg med aggregat i boden. Tilluft i soverommet og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badet, kjøkkenet og boden.

Kommentar;
Det skiftes filter hver 6.mnd, ifølge eier. Filtrene ble sist skiftet 18.10.2026.
Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i boden(se også vannledninger). Vannbåren varme med gulvvarme i alle rom med untak av boden.

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder.
Automatsikringer i sikringsskap plassert 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 leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.

Elektriske anlegg krever normalt ettersyn og vedlikehold gjennom hele levetiden. Det er eiers ansvar å følge opp anlegget og kontakte registrert elektroinstallatør ved mistanke om feil eller behov for utbedringer.

Røykvarsler, sprinkelanlegg og håndslokkerapparat registrert i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

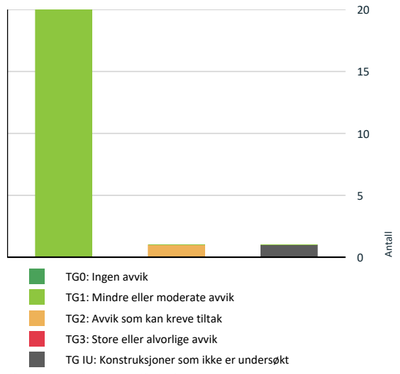
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv Gå til side

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Det er tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen har ikke fall på minimum 1:100 mot sluk. Ved slike fallforhold forutsettes det tilstrekkelig oppkant på det vanntette sjiktet langs vegger (25 mm) og ved terskel (15 mm). Det er ikke dokumentert eller påvist at denne løsningen er utført.

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse
Bygningen har balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

TG 1 Entredør

Beskrivelse
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger

Beskrivelse
Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling 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.

TG 1 Etasjeskiller

Beskrivelse

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stue/kjøkken og på soverommet. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 4 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Radon

Beskrivelse
Leiligheten ligger i 3.etasje. Oppholdsrommene er plassert i etasje som ikke omfattes av krav til radonforebyggende tiltak etter strålevernforskriften. Det er derfor normalt ikke krav om radonmåling eller radontiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse
Flislagte gulv, vegger og stålplater i himlingen.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i nedsenket dusjson.

Modulbad bygget i 2022.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen har ikke fall på minimum 1:100 mot sluk. Ved slike fallforhold forutsettes det tilstrekkelig oppkant på det vanntette sjiktet langs vegger (25 mm) og ved terskel (15 mm). Det er ikke dokumentert eller påvist at denne løsningen er utført.

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje eller større vannsøl kan vann bli liggende på gulvet utenfor dusjsonen. For at denne løsningen skal være tilfredsstillende, må det kunne dokumenteres at det vanntette sjiktet har oppkant på minimum 25 mm langs vegger og minimum 15 mm ved dørterskel. Slik utførelse er ikke dokumentert eller påvist.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin med skjult vanntett sjikt av handelsvare med Teknisk Godkjenning. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 28 mm.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil på veggen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.

Vedlegg

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kommentar;
Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system med fordelingskap på badet og i boden (2stk). Vanninntak og stoppekran i skapene. Kombinert forbruksvann og vannbåren gulvvarme i boden(se vannbåren varme)

Tilstandsrapport

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/toalettrommet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg med aggregat i boden. Tilluft i soverommet og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badet, kjøkkenet og boden.

Kommentar;
Det skiftes filter hver 6.mnd, ifølge eier. Filtrene ble sist skiftet 18.10.2026.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i boden(se også vannledninger). Vannbåren varme med gulvvarme i alle rom med untak av boden.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert 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-

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Det elektriske anlegget er vurdert etter den forenklede kontrollen som inngår i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Anlegget er opplyst etablert i 2022, det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider, og eier opplyser at det ikke er utført senere endringer. Det ble heller ikke registrert synlige forhold ved den begrensede visuelle kontrollen som gir grunnlag for å anbefale ytterligere undersøkelser.

Elektriske anlegg krever normalt ettersyn og vedlikehold gjennom hele levetiden. Det er eiers ansvar å følge opp anlegget og kontakte registrert elektroinstallatør ved mistanke om feil eller behov for utbedringer.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler, sprinkelanlegg og håndslokkerapparat registrert i leiligheten.

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
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

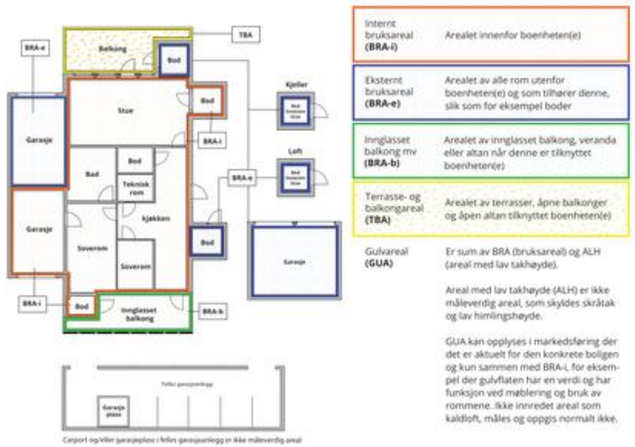
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	60			60	10
Underetasje		3		3	
SUM	**60**	**3**			**10**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, soverom, bad/wc, stue, kjøkken, bod		
Underetasje		Bod	

Kommentar

-Boden på fellesområder er målt til 2,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Therese Nordnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	78	1681		99		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Havnehagen 68

Hjemmelshaver
Therese Nordnes

Boligselskap
Bråtejordet B7
Boligsameie

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning
AS Tlf: 22865999

Organisasjonsnr
928797821

Felles formue
Kr. 3 028 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i populært boligområde midt mellom Strømmen og Skjetten. Rolig og tilbaketrukket uten gjennomgangstrafikk. Dagligvare innkjøp kan gjøres ved blant annet Meny Skjetten, Joker Sagdalen eller Coop Extra Strømmen. Videre er det kun noen få minutters gange til en rekke matbutikker i Strømmen sentrum. Her finner du også Strømmen Storsenter, som er et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er også div. forretninger og servicetilbud ellers i Strømmen sentrum. I motsatt retning kommer du til Lillestrøm, som byr på et rikelig mangfold av bymessige fasiliteter. Her finner du blant annet Lillestrøm Torv kjøpesenter, øvrige handlegater med en rekke forretninger og servicetilbud, stort kultursenter med varierte forestillinger og konserter, Odeon kino m.m. Deler av Storgata i Lillestrøm er bilfri og har et rikt tilbud av serverings - og spisesteder, som Casa Mia, Mirabel, Olivia, Lillestrøm bar og Fuser. Det er kort gangavstand til bussholdeplass på Bråtejordet. Ca. 1.3 km til Strømmen togstasjon (ca. ti minutters gange).

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

Fellesområdene er opparbeidet med plen, beplantning, belysning, sykkelstativer og lekeplass.

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.10.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	25.05.2023		Gjennomgått	2	Nei
Meglerbrev	14.10.2026		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	02.03.2021	Plan	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	02.11.2021	Nyanlegg- Bråtejordet — Leilighets ska	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	03.02.2021	Prosjekt nr: 2856 Ansattnr. 83592 Bråtejordet, 2010 Strømmen Prosjektere og utføre elektroinstallasjoner på boligprosjektet Bråtejordet 125 stk. leiligheter og P-kjeller	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

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 minimumsinnholdet 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 begrensede 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 brannteknisk 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) 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.

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

Gjensidige

Egenerklæring

Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN **18 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Havnehagen 68	Havnehagen 68	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Kjøpte boligen i Juni 2023, flyttet inn November 2023 og har bodd sammenhengende i boligen etter dette.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Nordnes, Therese

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.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Drypplekkasje underside toalett. Meldt som reklamasjon til utbygger. Feil utbedret av rørlegger.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørlegger bestilt/utsendt av utbygger etter reklamasjon meldt om drypplekkasje underside toalett. Rørlegger demonterte vegghengt toalett og utbedret feil som førte til drypplekkasje. Det har ikke vært feil på toalett etter dette.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke. Utbygger bestilte rørlegger.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Servicemann utsendt av AF-gruppen justerte vinduer og byttet knapper med fjær på soveromsvindu.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Servicemann utsendt av AF-gruppen.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannlekkasje ved inngangsparti, Havnehagen 68 og ned i garasjen under.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, bronn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Reim i ventilasjonsanlegg røket. Reklamasjon meldt til utbygger, serviceperson installerte ny reim. Ingen feil på ventilasjonsanlegg etter dette.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Reim i ventilasjonsanlegg røket. Reklamasjon meldt til utbygger, serviceperson installerte ny reim. Ingen feil på ventilasjonsanlegg etter dette.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Service bestilt av utbygger

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

September 2026 informerte styret om mottatte meldinger om funn eller mistanke om skjeggkre i tre forskjellige blokker. Havnehagen 58, 64 og 68. Styret har gjennomført engangskartlegging med limfeller i samtlige leiligheter i alle tre blokkene. Det er ikke gjort funn av skjeggkre i undertegnedes leilighet.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter på fellesområder. Styret har gjort tiltak gjennom avtale med Anticimex. Det ble satt ut profesjonelle feller i området.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabovarsel vedr. tomt ved siden av Bråtejordet B7.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43312146

Egenerklæringsskjema

Name
Therese Nordnes

Date
2026-10-18

Identification

bankID Therese Nordnes

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Husordensregler for Bråtejordet B7 boligsameie

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Bråtejordet B 7 boligsameie.

Husordensregler er vedtatt på årsmøtet i sameiet den 12. mai 2022.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00.

Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Ingen boring eller støyende arbeider i leilighetene før klokken 10.00 eller etter klokken 19 i helger og på offentlige fridager. Vær også oppmerksom på §3 i Lov om helligdager og helligdagsfred:

«På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse-og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm».

§ 3 Orden i fellesområdene

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

Sykler, sportsutstyr og andre personlige eiendeler må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Hensatte gjenstander fjernes av vaktmester uten varsel. Det er likevel anledning til å sette barnevogner på anviste plasser under trappen i blokkene.

§ 4 Søppel og avfall

Søppelcontainerne er beregnet på vanlig husholdningsavfall, papp/papir og glass og metallemballasje. Husholdningsavfall skal være godt innpakket. Det skal ikke hensettes avfall ved siden av søppelcontainerne. Spesialavfall, farlig avfall og glass/metall m.m. kastes ved returstasjonene.

§ 5 Garasje og bod

Oppstillingsplass i garasjeanlegg skal kun benyttes til oppbevaring av kjøretøy.

Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i fellesområdene i garasjeanlegget. Hensatte gjenstander fjernes av vaktmester uten varsel.

Farlig materiale og giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Papp og papir må heller ikke oppbevares i garasjebod på grunn av brannfare, men gjenstander hensatt i disse bodene kan godt oppbevares i pappkartonger. For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod.

Bodene er sprinklet. Det er derfor et krav om at det ikke lagres gjenstander over 1,7 meters høyde. Sprinklerhoder og tekniske føringer må ikke benyttes til å henge eller feste gjenstander i.

§ 6 Balkonger og fasader

Vis hensyn til naboene under opphold på balkongen. Kullgrill er ikke tillatt. Balkongene skal ikke benyttes til lagringsplass eller til hensetting av pappemballasje eller lignende.

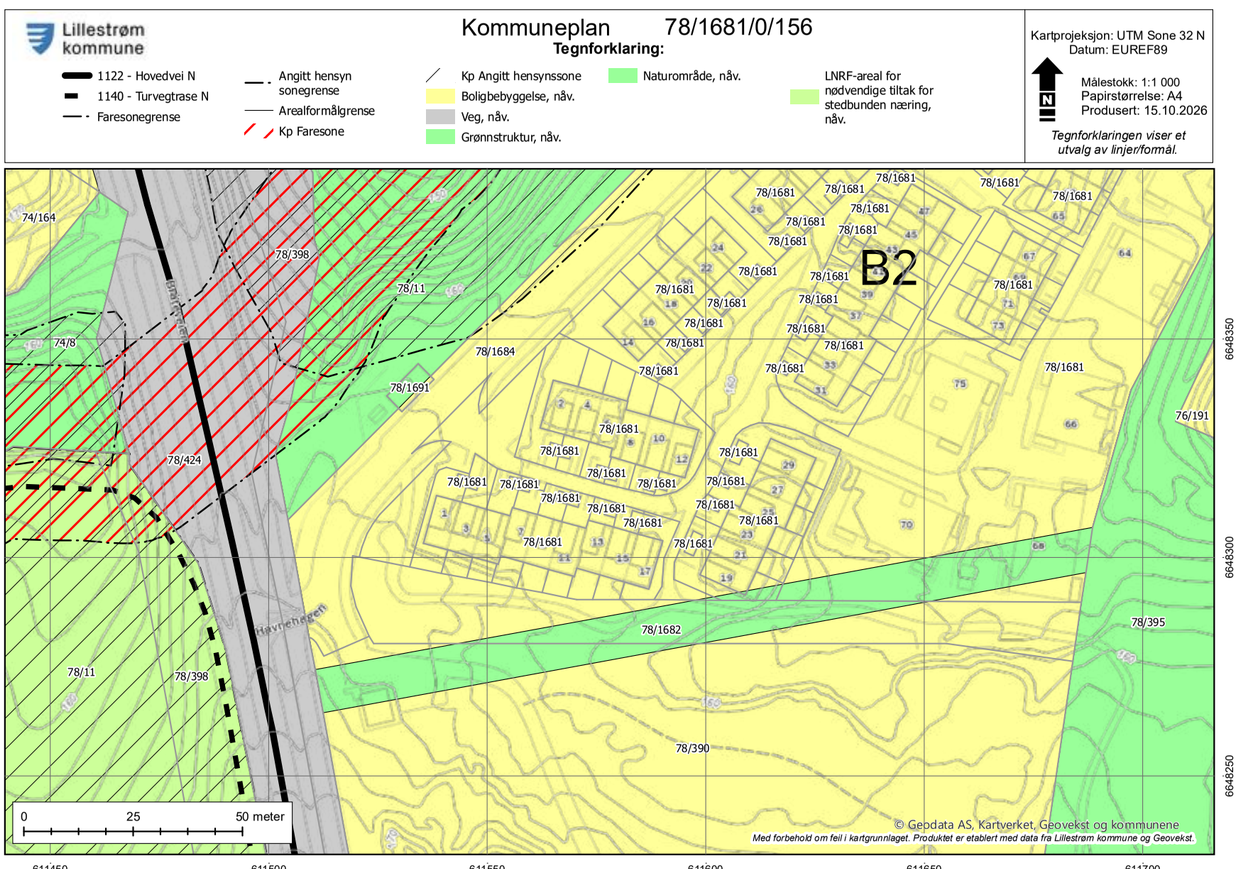
Parabolantenner, markiser, persienner, skilt og andre gjenstander må ikke monteres utvendig på bygningen/balkongen uten tillatelse fra styret.

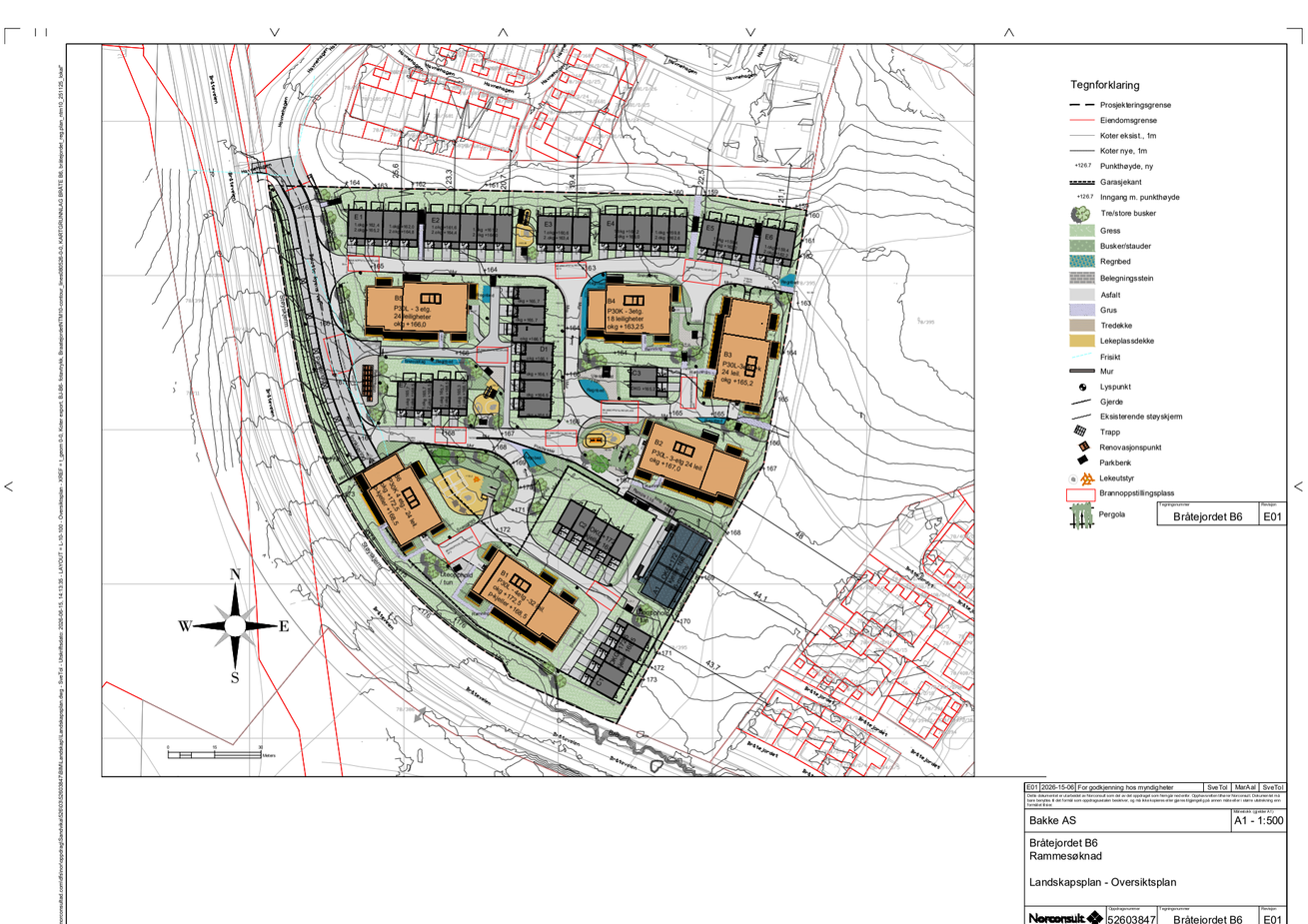
§ 7 Brannvern

I hver leilighet er det i tillegg til sentralt brannvarslingssystem minst ett brannslokningsapparat. Beboerne er pålagt å kjenne til brannvarslingsrutinene og å kontrollere at brannslokningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året. Brannforskriftene setter for øvrig grenser for hva som kan lagres i kjelleren, blant annet skal ikke beholdere til gassgrill lagres i kjellerbod.

§ 8 Beskjeder og henvendelser

Beskjeder til beboere fra sameiets styre eller fra Obos som sameiets forretningsfører gjennom rundskriv, mail/digital kommunikasjon eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.


Lillestrøm kommune
Kommuneplan 78/1681/0/156
Tegnforklaring:
1122 - Hovedvei N
1140 - Turvegtrase N
Faresonegrense
Angitt hensyn sonegrense
Arealformålgrense
Kp Faresone
Kp Angitt hensynssone
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Grønnstruktur, nåv.
Naturområde, nåv.
LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring, nåv.
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 15.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
B2
78/1681
74/164
78/398
78/11
74/8
78/1684
78/1691
78/424
78/1682
78/395
76/191
78/390
Havnehagen
6648350
6648300
6648250
611450
611500
611550
611600
611650
611700
0 25 50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Tegnforklaring
Prosjekteringsgrense
Eiendomsgrense
Koter eksist., 1m
Koter nye, 1m
Punkthøyde, ny
Garasjekant
Inngang m. punkthøyde
Tre/store busker
Gress
Busker/stauder
Regnbed
Belegningsstein
Asfalt
Grus
Tredekke
Lekeplassdekke
Frisikt
Mur
Lyspunkt
Gjerde
Eksisterende støyskjerm
Trapp
Renovasjonspunkt
Parkbenk
Lekeutstyr
Brannoppstillingsplass
Pergola
Bråtejordet B6
E01
N
W
E
S
E01 2026-15-06 For godkjenning hos myndigheter SveTol MarAsl SveTol
Bakke AS
A1 - 1:500
Bråtejordet B6
Rammesøknad
Landskapsplan - Oversiktsplan
Norconsult
52603847
Bråtejordet B6
E01

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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:
Havnehagen 68, 1465 STRØMMEN. Gnr. 78, bnr. 1681, snr. 156 i Bråtejordet B7 Boligsameie, oppdragsnr.: 1520260145
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Truls Hauge
Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

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