PROAKTIV



Lekker studioleilighet m/ stor innredet hems på 30 kvm

Fjernvarme inkl. i felleskostnader | 1. etg | Terrasse

BRØTERGATA 16



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

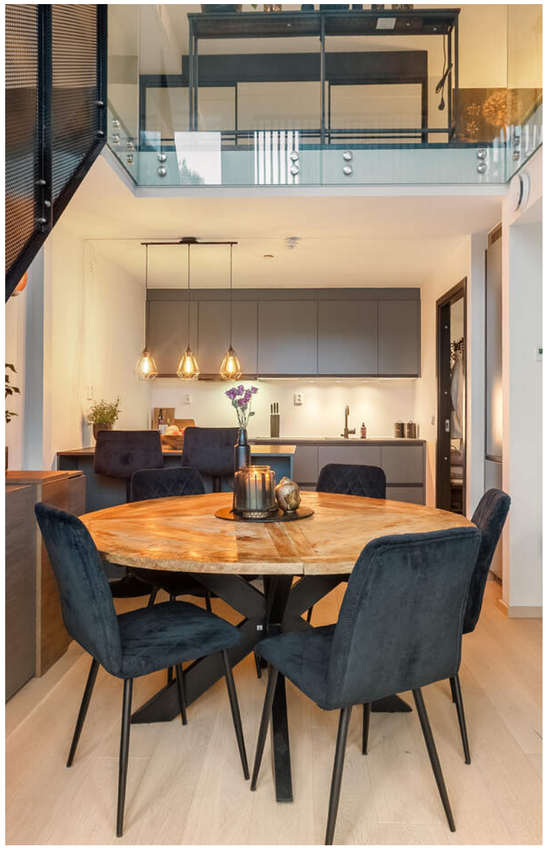
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



LILLESTRØM SENTRUM

Lekker studioleilighet - Stor innredet hems på 30 kvm - Fjernvarme inkl. i felleskostnader - 1. etg - Terrasse

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Brøtergata 16, 2003
LILLESTRØM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 81, bnr. 851, snr. 7 i Brøter Terrasse Boligsameie

Prisantydning: 4.190.000,-

Omkostninger: 119.400,-

Totalpris: 4.309.400,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 1/0

BRA: 65 m²

BRA-i: 62 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det følger ikke med parkeringsplass.

Tomt: 2676 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.144,-

Felleskostnader inkl.: Bredbånd kr 255
Faste kommunale avgifter kr 511
Fellekostnader kr 1 378
Energi, varmtvann og kaldtvann faktureres månedlig etter målt forbruk.

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	8 Nærområdet	24 Informasjon om boligen
27 Plantegninger	30 Kjerneinformasjon	38 Vedlegg	71 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Anbefales på det varmeste!”

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

Tone Kjølstad

""alltid svart raskt på spørsmål."

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

Trude Ruud

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

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

Linn Hemli Rosengren

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

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

Espen Steen

"Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell."

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

Ivar Helge Fiksdal

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

Robert Skrolsvik

"En svært god opplevelse."

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

Martine Halvorsen-Lothe

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

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

Kjersti Enderli

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

Anny Gunbjørg Næss Andersen

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

Eiendomsmegler
MNEF/Partner: Simen Grefsrud



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

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

BRØTERGATA 16

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

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

Lekker studioleilighet - Stor innredet hems på 30 kvm - Fjernvarme inkl. i felleskostnader - 1. etg - Terrasse

Velkommen til Brøtergata 16!
En lekker og moderne studioleilighet fra 2022, med attraktiv beliggenhet midt i Lillestrøm sentrum.

Leiligheten ligger i 1. etasje og byr på en lys og luftig stue med god takhøyde, åpen kjøkkenløsning, stilrent bad og utgang til en hyggelig terrasse. Fra stuen leder en trapp opp til en romslig, innredet hems med soveplass og omkledningsrom med skyvedørsgarderobe. Hemsen er ikke godkjent som soverom. Leiligheten disponerer også en bod i underetasjen.

Her bor du sentralt med kort vei til butikker, servicetilbud, restauranter og kollektivtransport.

Eiendomsmegler MNEF/Partner:
Simen Grefsrud

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

Lord Philip Chesterfield



Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet
Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

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

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

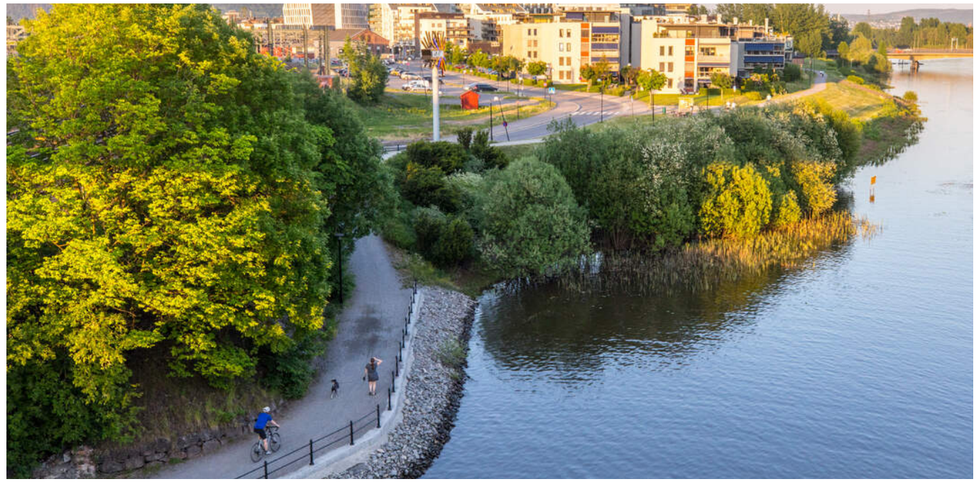
Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.
Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



LILLESTRØM SENTRUM

Kommune: *Lillestrøm* / ***Område:*** *Lillestrøm sentrum*

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
Brøtergata 16 har en attraktiv og sentral beliggenhet midt i Lillestrøm sentrum, med et rikt utvalg av butikker, servicetilbud, spisesteder og kulturtilbud rett i nærheten. Her bor du urbant og lettvint, med det meste du trenger i hverdagen innen kort gangavstand. Samtidig byr Lillestrøm på flotte grøntområder og gode muligheter for en aktiv fritid.

Shopping og servicetilbud
Fra boligen er det kun få minutters gange til Lillestrøm Torv og byens hyggelige handlegater, som byr på et variert utvalg av kjedebutikker, nisjeforretninger, kafeer og restauranter. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos blant annet Bunnpris Lundkvartalet og Meny Lillestrøm, begge kun ca. 2 minutters gange unna. I nærområdet finner du også apotek, kino og øvrige servicetilbud. For et enda større shoppingutvalg ligger Strømmen Storsenter en kort kjøretur unna.



OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm kirke Linje 100, 340	3 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21.7 km
Oslo Gardermoen	25 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Lundkvartalet Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Meny Lillestrøm	4 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	6 min
Boots apotek Lillestrøm	5 min

SPORT

Lillestrøm videregående Aktivitetshall	4 min 0.3 km
A.C.Svartstadgt. ballplass Ballspill	8 min 0.7 km
Sterkere Trening	2 min
Lillestrøm Arena	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lillestrøm vgs - Akershus fylkeskom...	3 min
Lillestrøm	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Fritid og rekreasjon
Til tross for den sentrale beliggenheten er det gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Langs Nitelva finner du fine turmuligheter, og Nebbursvollen Friluftsbad er et populært utfartssted på varme sommerdager, med bassenger, vannsklier og grøntområder.
For den treningsglade finnes flere treningssentre i nærområdet, blant annet Sterkere Trening og EVO Lillestrøm.

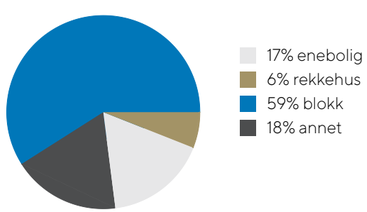
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Lillestrøm Idrettspark byr på et variert aktivitetstilbud, mens Åråsen stadion og områdets idrettsanlegg gir gode muligheter for både organisert idrett og egenaktivitet. I tillegg finnes flotte tur- og rekreasjonsområder i og rundt Lillestrøm, som kan benyttes gjennom hele året.

Skoler og barnehager
Området har et godt utvalg av skoler og barnehager. Sølepytten barnehage ligger kun ca. 3 minutters gange unna, mens Måsan og Volla barnehage også finnes i nærområdet. Blant skolene finner du Volla skole, Vigernes skole og Sophie Radich skole. Lillestrøm videregående skole ligger dessuten kun ca. 5 minutters gange fra boligen.

Offentlig kommunikasjon
Beliggenheten er svært godt egnet for deg som ønsker enkel tilgang til kollektivtransport. Det er ca. 1 minutts gange til bussholdeplassen ved Lillestrøm kirke, med blant annet busslinje 100 og 340. Lillestrøm stasjon ligger ca. 10 minutters gange unna og er et viktig kollektivknutepunkt med hyppige togavganger mot Oslo, Oslo Lufthavn og øvrige deler av Østlandet.

BOLIGMASSE





Togreisen til Oslo S tar normalt rundt 10–12 minutter med de raskeste avgangene, noe som gjør beliggenheten særlig attraktiv for pendlere. Med bil er det også enkel tilgang til hovedveinettet, herunder E6, med gode forbindelser mot Oslo, Gardermoen og resten av Romerike.

Brøtergata 16 kombinerer med andre ord det beste av bylivet med nærhet til rekreasjonsområder og svært gode kommunikasjonsmuligheter – en beliggenhet som gjør hverdagen både enkel og innholdsrik.

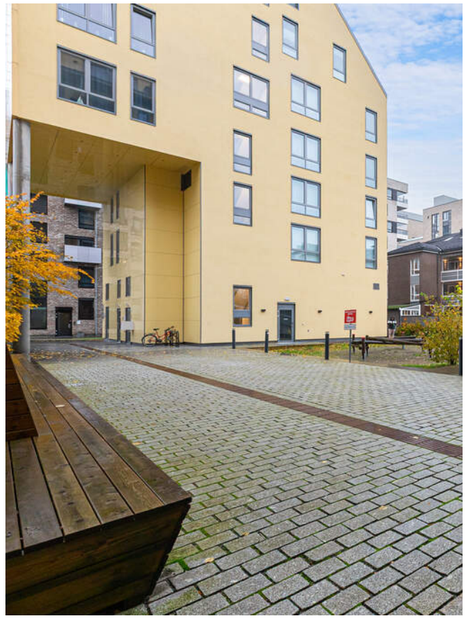
Bebyggelse
Området består hovedsakelig av leilighetsbygg og kombinert bolig- og næringsbebyggelse.

SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	18 min 1.6 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	22 min 1.9 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	15 min 1.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	3 min 0.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min 1.1 km

BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 0.4 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Volla barnehage (1-5 år) 170 barn	8 min 0.7 km

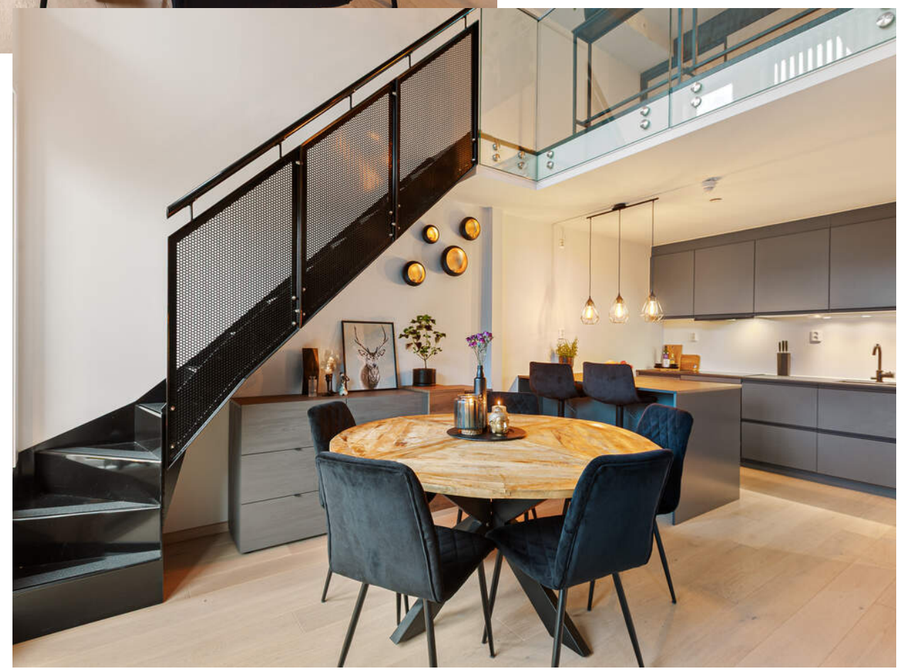


Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



STUE/KJØKKEN

Innbydende stue med god takhøyde og åpen kjøkkenløsning,









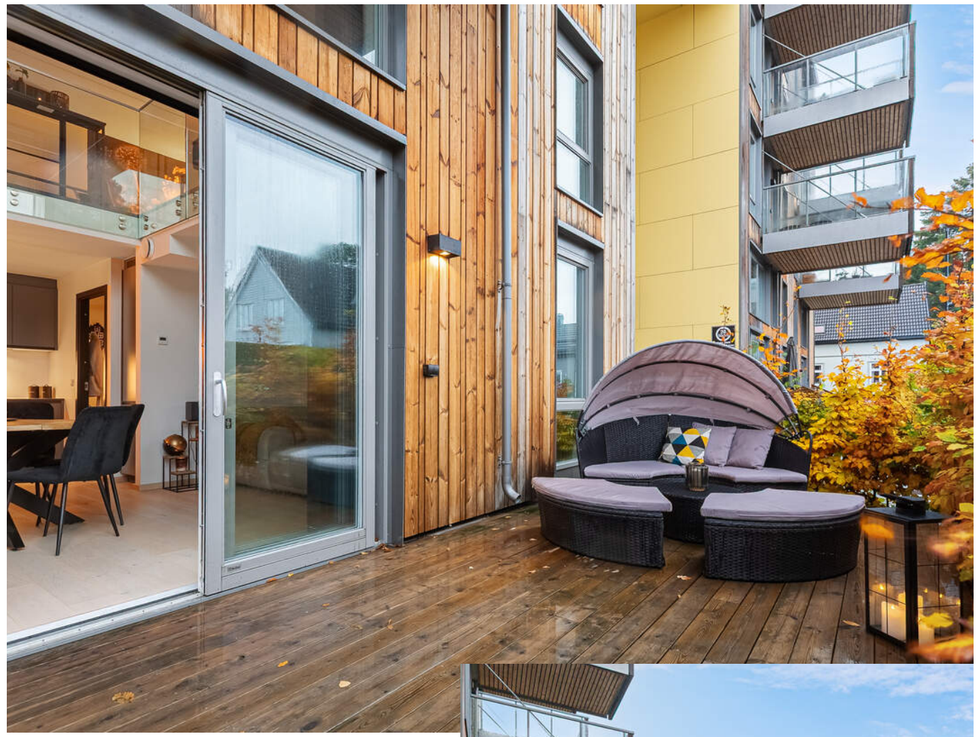






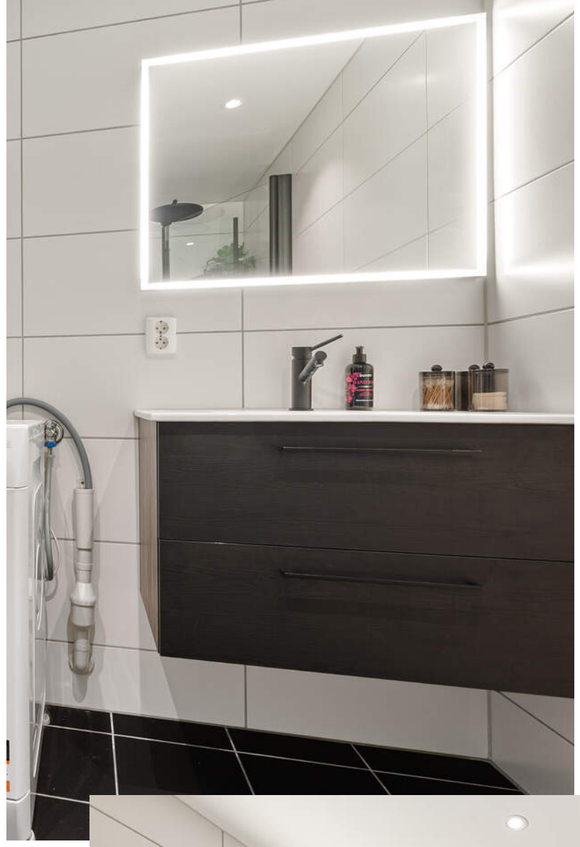






TERRASSEPLATTING PÅ
CA. 16,7 M²





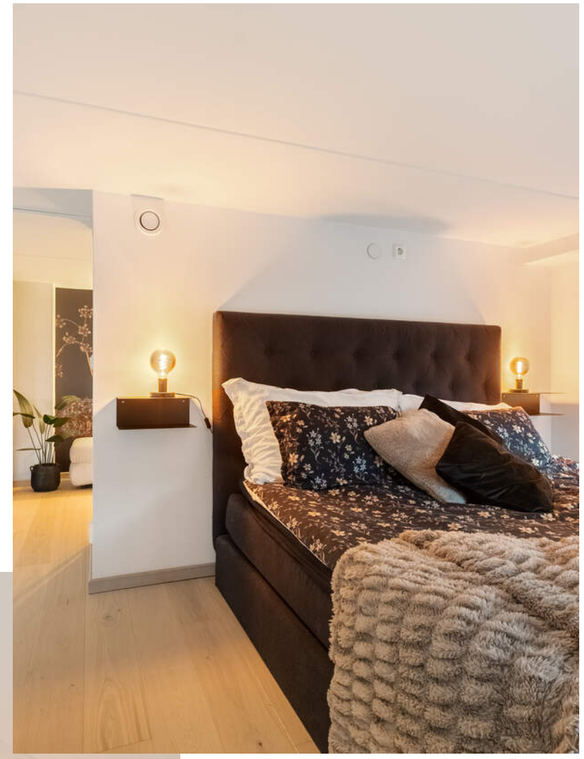
BADEROM

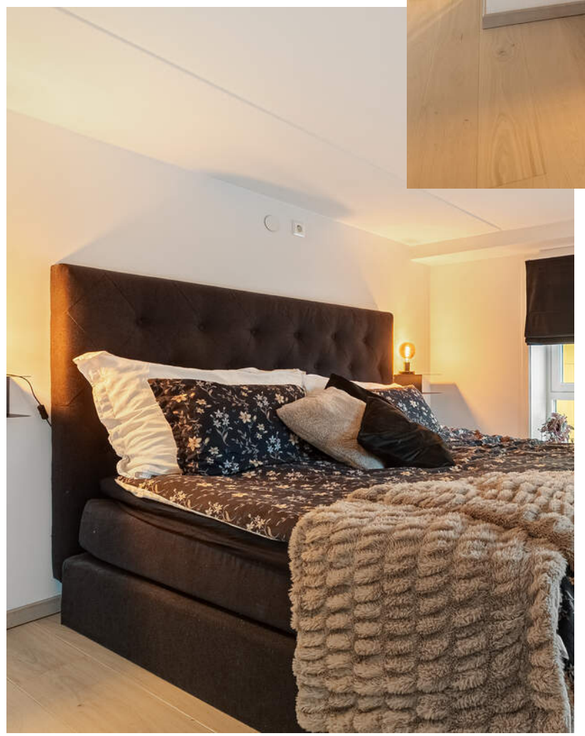
Moderne bad med vannbåren gulvvarme, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.











HEMS

Hemsen er ikke godkjent som soverom, men er innredet i dag som soveavdeling. Her er det en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir rikelig med oppbevaringsplass.



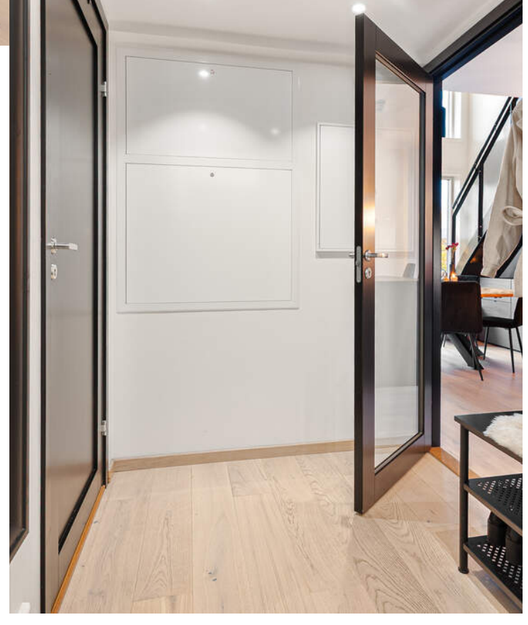








LEILIGHETEN HAR EN INNBYDENDE ENTRÉ MED ADKOMST TIL BAD OG VIDERE INN TIL OPPHOLDSROMMET.



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold
Leiligheten består av:
1.etg: Entré, bad/wc, stue/kjøkken
Trapp i stuen opp til innredet hems.

Leiligheten er bygd om i forhold til byggetegninger. Opprinnelig er stuen delt av med et soverom. Selger har pr i dag integrert soverommet i stuen og innredet hemsen til soverom og omkledningsrom med garderobe.

Bod i underetasjen. (merket 30)

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

1. etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm

2. etasje
BRA-i: 24 kvm
Total BRA: 24 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 17 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.

Ikke målbare arealer
Ikke måleverdig areal (ALH): Hems: 5 kvm.

Standard
Gjennomgang av leiligheten:
Entré
Leiligheten har en entré med adkomst til bad og videre inn til oppholdsrommet med stue og kjøkken.

Stue/Kjøkken
Innbydende stue med åpen kjøkkenløsning, gjennomgående lyse overflater og et moderne uttrykk. Det er god takhøyde og store vindusflatene gir rommet rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og herfra er det direkte utgang til en terrasseplatting på ca. 16,7 m². Terrassen gir et hyggelig uteareal med mulighet for utemøbler og opphold. En stilfull trapp leder opp til hemsen fra stuen, som har glassrekkverk mot oppholdsrommet.

Kjøkkenet har en moderne og stilren innredning med glatte, grå fronter og laminatbenkeplate. Innredningen byr på god skap- og benkeplass, og en praktisk kjøkkenøy gir ekstra arbeidsflate og sitteplasser ved benken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er også installert vannstoppsystem, komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hems
Leiligheten har en romslig og pent innredet hems med lyse overflater, parkettgulv og glassrekkverk mot stuen. Hemsen er ikke godkjent som soverom, men er innredet i dag som soveavdeling. Her er det en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Baderom
Moderne bad med sorte gulvfliser, lyse flislagte vegger og malt himling. Innredningen består av en mørk, vegghengt servantskuff med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil med integrert belysning. Videre har badet vegghengt toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører, takdusj og håndusj i sort utførelse. Det er opplegg for vaskemaskin, vannbåren gulvvarme og ventilasjon tilknyttet byggets ventilasjonsanlegg.

Bod
Leiligheten disponerer en bod i underetasjen, merket nr. 30.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme på bad.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er 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.

Tomtestørrelse
2 676,00 m²

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt på 2 676 kvm. Tomten er opparbeidet med interne gangveier, kjøreareal til garasjeanlegg og grøntområder.

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 TG3:

Boligen har fått følgende TG2:
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Det er registrert at vannledninger av plast er merket med tusj direkte på rørene. Enkelte typer tusj kan inneholde kjemiske stoffer som kan påvirke plastmaterialet og svekke rørenes egenskaper over tid.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater gulv: Det er tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen har ikke fall på minimum 1:100 mot område med 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.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert løst toalettsete/lokk som følge av mangelfull innfesting.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke utført på grunn av begrenset tilgang og usikkerhet knyttet til veggenes brannklassifisering.

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:
Gulvene er av parkett.
Etasjeskilleren er av betong/gulv mot grunn/garasjekjeller.
Etasjeskiller i tre mellom 1.etasje og hemsen.
Bygget skal være utført med radonsikring, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle
kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Trappen er en ståltrapp.

Utvendig:
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass.
Entrédøren er brann- og lydklassifisert.
Balkongdøren er en skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.
Terrasseplatting i trevirke med ukjent fundamentering.
Adkomst fra stue/kjøkken.

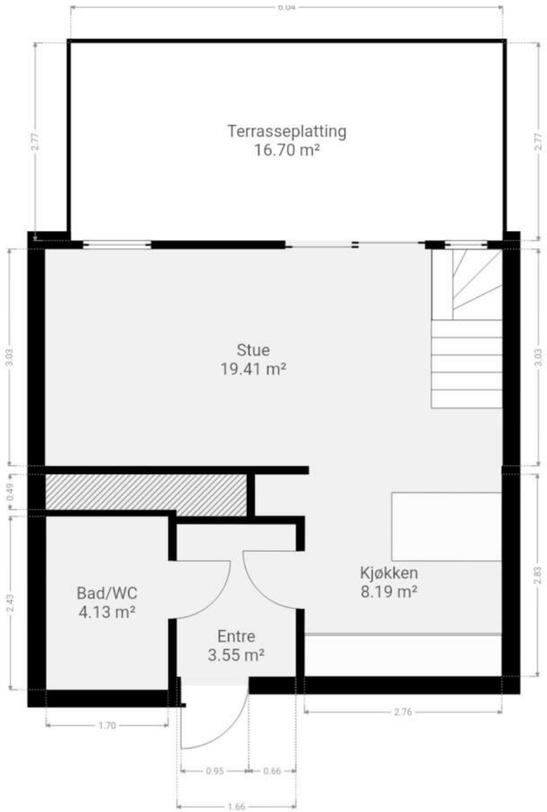
Tekniske Installasjoner:
Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i hovedsak av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og
avrenning ved samtidig tapping.
Ventilasjonsanlegg med aggregat sentralt. Tilluft i oppholdsrom og hems. Avtrekksventiler fra badet og hemsen.
Fordelerskap for vannbåren gulvvarme er plassert i skap i gangen. Ifølge merkingen på kursene er det gulvvarme i entré, bad, stue, kjøkken og «sov 1».
Kommentar;
Det er uklart hvilket rom merkingen «sov 1» viser til. Det kan være hemsen, men dette er ikke dokumentert eller nærmere kontrollert.
Opplysningene om hvilke rom som har gulvvarme er basert på kursmerkingen. Anbefales undersøkt.
Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder.
Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang.
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.
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.
Røykvarsler, sprinkelanlegg og håndslokkerapparat registrert i leiligheten.

Bygningssakskyndig
Kato Malvik (befaringsdato: Tirsdag, 27. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
27 Er det utført radonmåling?
Ja, Bygget er oppført i 2022 etter tek 17.

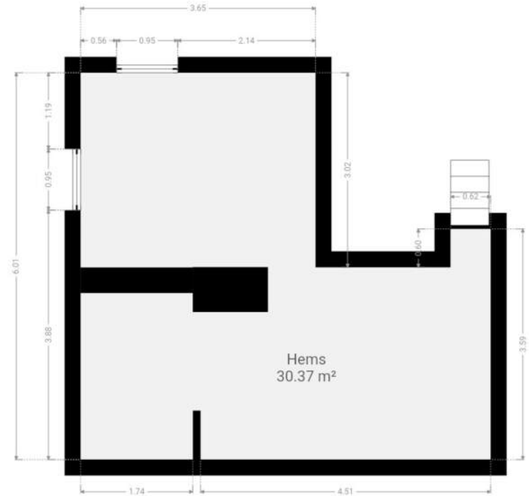
PLANTEGNINGER

1.etg



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.

Hems



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.
For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
2 676,00 m²

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt på 2 676 kvm. Tomten er opparbeidet med interne gangveier, kjøreareal til garasjeanlegg og grøntområder.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Bori Bbl

Om sameiet
Sameiets navn er Brøter Terrasse Boligsameie
Sameiet består av 82 seksjoner hvorav 78 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i eiendommen gnr 81 og bnr 851 Lillestrøm Kommune. Under boligseksjonene etableres bod - og parkeringsarealer med adkomst via heis til etasjene. Bodene er organisert som næringsseksjon
(N82) hvor hver seksjon får ideelle andeler i seksjonen.

Garasjeanlegget består av til sammen 39 plasser fordelt på 26 faste plasser (inkl. 3 HC-plass) og 13 plasser i et multipark-anlegg. Garasjeplassene er seksjonert som 2 næringsseksjoner hvorav N80 er 26 faste plasser og N81 er 13 plasser i automatisk parkeringsanlegg.

Felleskostnader pr. mnd
2.144,-

Felleskostnader inkluderer
Bredbånd kr 255
Faste kommunale avgifter kr 511
Fellekostnader kr 1 378 (dekker blant annet rep og vedlikehold, felles byggforsikring, driftskostnader, eiendomsskatt m.m.)

Energi, varmtvann og kaldtvann faktureres månedlig etter målt forbruk.

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 2 368 740,-
Driftsutgifter til sammen kr. 2 301 213,-
Årsresultatet gir da et overskudd etter finansielle poster på kr. 68 655,-
Det er budsjettert med overskudd for 2026 på kr 7 142,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 1 110 482,-

Ifølge mail fra styreleder er budsjettet for 2027 foreløpig ikke ferdigbehandlet. Det er derfor ikke avklart om felleskostnadene vil øke fra 01.01.2027. Styret har anledning til å vedta en årlig økning på inntil 10 %, men forventer ikke en økning av denne størrelsen i 2027.
Sameiet er gjeldfritt, og det er per i dag ikke planlagt større investeringer i nærmeste fremtid. Styreleder opplyser videre at 2027 er siste året sameiet er omfattet av nybygggarantien.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte og ut 2025 har styret avholdt 4 fysiske styremøter, og behandlet saker blant annet knyttet til:
- Løpende oppfølging av bygget og dialog og samhandling med utbygger, entreprenør og underleverandører.
- Henvendelser og saker fra sameierne.
- Gjennomgang og vurdering av serviceavtaler på bygget og inngåelse av nye avtaler.
- Løpende vedlikehold og oppfølging av dette
- Befaringer og forhandlinger med utbygger, entreprenører og firmaer vi har serviceavtaler med osv.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet).
- Budsjettering
- Særskilt: Ventilasjon og avfallshåndtering
Styret har også løst en god del forefallende og ad hoc-saker via digitale medier.

HMS
Sameie har et HMS-oppfølgingsystem via BORI. Dette omhandler tekniske innretninger og anlegg, bygningsmasse, uteområder, fellesareal etc. Det følges jevnlig opp av styret og det er ikke funnet større avvik. Mye av det som ligger i HMS-systemet er oppgaver som også ivaretas godt av våre inngåtte serviceavtaler.

Andre større saker:
Alle feil og mangler knyttet til sameiets fellesarealer er meldt inn i Rubus (BYGR).
Styret har ansvaret for å følge opp disse sakene og påse at det foretas rettinger og utbedringer.
De store / mellomstore sakene i 2025 har vært:
- ventilasjon
- avfallshåndtering
- oppdatering av avtale med Romerike Elektro for å inkludere årlig sjekk av elbil-ladere og oppgradert og utvidet el-kontroll
- oppdatering av avtale med Rørteft for å inkludere årlig service av teknisk skap hos alle beboere

Diverse tiltak/saker
- Viktig informasjon lagt ut på Facebookgruppen og deles via e-post til sameierne
- Julegrantenning med gløgg og pepperkaker.
Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

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.
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, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. 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.

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

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet.

Forsikring
Forsikringsselskap Protector AS
Polisenummer 2994989-1.1

Sikringsordning
Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader.

Formuesverdi primær
860.987,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.443.946,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

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

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

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.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, energi, varmtvann og kaldtvann, innboforsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

Kommentar fellesgjeld
Selskapet har ingen lån.

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 Kvartal 39, nybygg boligblokker med uinnredet næringslokale, datert 01.06.2026.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Kvartal 39, nybygg boligblokker med uinnredet næringslokale (rålokale), datert 06.12.2022.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Kommentar fra takstmann: Leiligheten er en 1-roms med hems. Det er foretatt høydemålinger på fire utvalgte punkter på hemsen, hvor fri himlingshøyde er målt til mellom 1,901 og 1,903 meter.

Hemsen har dermed måleverdig areal som inngår i leilighetens samlede bruksareal (BRA-i), i henhold til NS 3940:2023. Deler av hemsen har innkassinger i himlingen med lavere høyde enn 1,90 meter. Disse arealene er ikke medregnet i BRA, men oppgitt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Det presiseres at leilighetens oppgitte bruksareal på 62 m² inkluderer den måleverdige delen av hemsen. Hemsen har begrenset himlingshøyde, og det samlede bruksarealet må derfor ikke forveksles med 62 m² gulvareal med normal romhøyde.

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

3205/81/851/7:
16.04.2008 - Dokumentnr: 304991 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:851
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2009 - Dokumentnr: 430759 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:851
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2022 - Dokumentnr: 999889 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Bori Bbl
Org.nr: 989 987 011
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2022 - Dokumentnr: 999889 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighetshaver: Bori Bbl
Org.nr: 989 987 011
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2022 - Dokumentnr: 1326860 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Avtale om ferdsels-og oppholdsrett for allmennheten
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Rettighetshaver allmennheten
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2022 - Dokumentnr: 1379290 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:1-39
Adkomst og ferdsel
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2026 - Dokumentnr: 1214703 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org.nr: 984 607 865
Elektronisk innsendt

27.07.2022 - Dokumentnr: 824514 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 379/53001

04.11.2022 - Dokumentnr: 1253624 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 379/53981

01.01.2024 - Dokumentnr: 178905 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:851 Snr:7

08.09.2022 - Dokumentnr: 999917 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:851 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:851 Snr:78
Bestemmelse om adkomstrett for tilsynsperson, alarm-/vaktselskap, ettersynsfirma og kontrollorgan
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Gjeldende reguleringsplan er: Reguleringsplan for kvartal 39. BKB2 er regulert til kombinert bebyggelseog anleggsformål: Bolig, forrretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting (undervisning, forsamlingslokale, administrasjon, kultur, helse og mosjon) og bevertning.
Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommuneplan.
Ifølge DOK-analyse er eiendommen berørt av gul støysone og ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Området ligger under marin grense og er registrert med mulighet for marin leire.

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.

Eier
Cecilie Sand Westvang

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
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.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 47 400 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 000, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 28 000, Meglers deltakelse på overtakelse kr 3 000, Oppgjørshonorar kr 7 900, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 000
Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 665, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 11 500
Sum vederlag kr. 110 800
Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 135
Totalt kostnadsoverslag kr. 140 935
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.

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

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

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

Dato salgsoppgave
2.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
LILLESTRØM kommune
gnr. 81, bnr. 851, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20000-1976 **Eiendomsverdi ref nr:** US5620

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

VERDICO

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

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
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.

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
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

Vedlegg

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
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. Enkelte forhold er kommentert og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass.

Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Balkongdøren er en skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

Terrasseplatting i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett.

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

Veggene og himlingene 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.

Etasjeskilleren er av betong/gulv mot grunn/garasjekjeller.
Etasjeskiller i tre mellom 1.etasje og hemsen.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stue og kjøkken, samt på hemsen Det ble kontrollert i retning yttervegger på 10 punkter og på 15 punkter i 2 meters radius rundt laseren(totalt), 5 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Bygget skal være utført med radonsikring, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Trappen er en ståltrapp.

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 malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass.
Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet byggets ventilasjonsanlegg.

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

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.

Vannbåren varme og fall mot sluk lokalt i dusjsonen.

Det ukjent type vanntett sjikt, og det er plast/stålsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 27 mm.

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke utført på grunn av begrenset tilgang og usikkerhet knyttet til veggenes brannklassifisering.

Det mest aktuelle området for hulltaking grenser mot stuen og naboseksjonen. Det er ikke avklart om de aktuelle veggkonstruksjonene inngår i brannskiller. Hulltaking er derfor ikke vurdert som forsvarlig uten nærmere dokumentasjon, da inngrepet kan svekke konstruksjonenes brannmotstand.

Badet er ca. 4 år gammelt, og det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller andre forhold som gir mistanke om fukt i konstruksjonen.

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 kjøl/fryseskap, 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

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Beskrivelse av eiendommen

vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

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

Ventilasjonsanlegg med aggregat sentralt. Tilluft i oppholdsrom og hems. Avtrekksventiler fra badet og hemsen.

Fordelerskap for vannbåren gulvvarme er plassert i skap i gangen. Ifølge merkingen på kursene er det gulvvarme i entré, bad, stue, kjøkken og «sov 1».

Kommentar;
Det er uklart hvilket rom merkingen «sov 1» viser til. Det kan være hemsen, men dette er ikke dokumentert eller nærmere kontrollert. Opplysningene om hvilke rom som har gulvvarme er basert på kursmerkingen. Anbefales undersøkt.

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. 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.

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.

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

Leiligheten er en 1-roms med hems. Det er foretatt høydemålinger på fire utvalgte punkter på hemsen, hvor fri himlingshøyde er målt til mellom 1,901 og 1,903 meter.

Hemsen har dermed måleverdig areal som inngår i leilighetens samlede bruksareal (BRA-i), i henhold til NS 3940:2023. Deler av hemsen har innkassinger i himlingen med lavere høyde enn 1,90 meter. Disse arealene er ikke medregnet i BRA, men oppgitt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

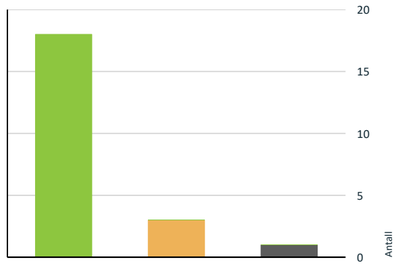
Det presiseres at leilighetens oppgitte bruksareal på 62 m² inkluderer den måleverdige delen av hemsen. Hemsen har begrenset himlingshøyde, og det samlede bruksarealet må derfor ikke forveksles med 62 m² gulvareal med normal romhøyde.

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
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 > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert at vannledninger av plast er merket med tusj direkte på rørene. Enkelte typer tusj kan inneholde kjemiske stoffer som kan påvirke plastmaterialet og svekke rørenes egenskaper over tid.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater gulv Gå til side

Det er tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen har ikke fall på minimum 1:100 mot område med 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.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er registrert løst toalettsete/lokk som følge av mangelfull innfesting.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gå til side

Trappen til hemsen har en målt bredde på ca. 60 cm. Dette er smalere enn dagens krav i TEK17 § 12-14, som angir en minste bredde på 80 cm for rette trapper internt i en boenhet.

Hemsen har måleverdig areal, og unntaket for trapper til ikke-måleverdige arealer kommer derfor ikke til anvendelse.

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass.

TG 1 Entredør

Beskrivelse
Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse
Balkongdøren er en skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasseplatting i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er av parkett.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene og himlingene 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

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Etasjeskilleren er av betong/gulv mot grunn/garasjekjeller. Etasjeskiller i tre mellom 1.etasje og hemsen.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stue og kjøkken, samt på hemsen Det ble kontrollert i retning yttervegger på 10 punkter og på 15 punkter i 2 meters radius rundt laseren(totalt), 5 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Radon

Beskrivelse

Bygget skal være utført med radonsikring, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en ståltrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen til hemsen har en målt bredde på ca. 60 cm. Dette er smalere enn dagens krav i TEK17 § 12-14, som angir en minste bredde på 80 cm for rette trapper internt i en boenhet.

Hemsen har måleverdig areal, og unntaket for trapper til ikke-måleverdige arealer kommer derfor ikke til anvendelse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

TG 1 Innvendige 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

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin.
Ventil i himlingen, tilknyttet byggets ventilasjonsanlegg.

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

Vedlegg

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

1.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.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene og malt himling(innvendig tak)

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen har ikke fall på minimum 1:100 mot område med 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.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det ukjent type vanntett sjikt, og det er plast/stålsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 27 mm.



1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

• Det er registrert løst toalettsete/lokk som følge av mangelfull innfesting.

Konsekvens/tiltak
• Festene må etterstrammes for å lukke avviket. Toalettsetet kan løsne helt dersom dette ikke gjøres.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegg. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.

1.ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke utført på grunn av begrenset tilgang og usikkerhet knyttet til veggenes brannklassifisering.

Det mest aktuelle området for hulltaking grenser mot stuen og naboseksjonen. Det er ikke avklart om de aktuelle veggkonstruksjonene inngår i brannskiller. Hulltaking er derfor ikke vurdert som forsvarlig uten nærmere dokumentasjon, da inngrepet kan svekke konstruksjonenes brannmotstand.

Badet er ca. 4 år gammelt, og det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller andre forhold som gir mistanke om fukt i konstruksjonen.

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

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, 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.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at vannledninger av plast er merket med tusj direkte på rørene. Enkelte typer tusj kan inneholde kjemiske stoffer som kan påvirke plastmaterialet og svekke rørenes egenskaper over tid.

Konsekvens/tiltak
• Merkingen kan medføre kjemisk påvirkning av rørmaterialet, med risiko for svekkelse og lekkasjer over tid. Det anbefales å kontakte rørprodusenten eller rørlegger for å avklare om merkingen kan ha påvirket rørene, og om det er behov for tiltak.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg med aggregat sentralt. Tilluft i oppholdsrom og hems. Avtrekksventiler fra badet og hemsen.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Fordelerskap for vannbåren gulvvarme er plassert i skap i gangen. Ifølge merkingen på kursene er det gulvvarme i entré, bad, stue, kjøkken og «sov 1».

Kommentar;
Det er uklart hvilket rom merkingen «sov 1» viser til. Det kan være hemsen, men dette er ikke dokumentert eller nærmere kontrollert. Opplysningene om hvilke rom som har gulvvarme er basert på kursmerkingen. Anbefales undersøkt.

Elektrisk anlegg

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 entré/gang. 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.

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.



⚠ Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Røykvarsler, sprinkelanlegg og håndslokkerapparat registrert i leiligheten.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen til hemsen har en målt bredde på ca. 60 cm. Dette er smalere enn dagens krav i TEK17 § 12-14, som angir en minste bredde på 80 cm for rette trapper internt i en boenhet.

Hemsen har måleverdig areal, og unntaket for trapper til ikke-måleverdige arealer kommer derfor ikke til anvendelse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

Vedlegg

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

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

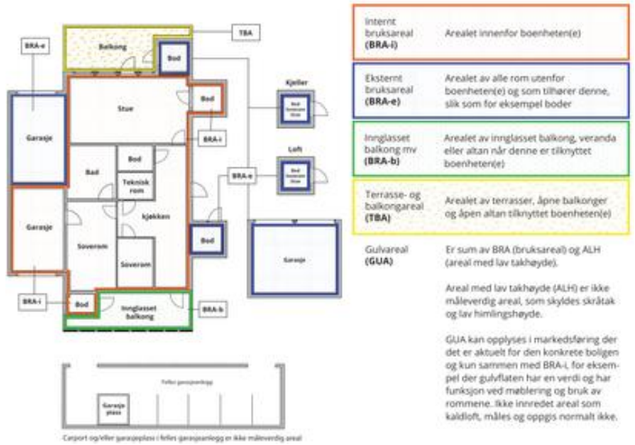
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	38			38	17		38
Hems	24			24		5	29
Underetasje		3		3			3
SUM	**62**	**3**			**17**	**5**	**70**
SUM BRA	**65**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad/wc, stue/kjøkken		
Hems	Hems		
Underetasje		Bod (merket 30)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten er en 1-roms med hems. Det er foretatt høydemålinger på fire utvalgte punkter på hemsen, hvor fri himlingshøyde er målt til mellom 1,901 og 1,903 meter.

Hemsen har dermed måleverdig areal som inngår i leilighetens samlede bruksareal (BRA-i), i henhold til NS 3940:2023. Deler av hemsen har innkassinger i himlingen med lavere høyde enn 1,90 meter. Disse arealene er ikke medregnet i BRA, men oppgitt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Det presiseres at leilighetens oppgitte bruksareal på 62 m² inkluderer den måleverdige delen av hemsen. Hemsen har begrenset himlingshøyde, og det samlede bruksarealet må derfor ikke forveksles med 62 m² gulvareal med normal romhøyde.

Nyere håndverkstjenester

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

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Cecilie Sand Westvang	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	851		7		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brøtergata 16

Hjemmelshaver
Westvang Cecilie Sand

Boligselskap
Brøter Terrasse boligsameie

Felles formue
Kr. 5 397 31.12.2025

Forretningsfører
BORI BBL Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,

Organisasjonsnr
930045683

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt i Lillestrøm, med kort gangavstand til butikker, servicetilbud, restauranter og kollektivtransport. Lillestrøm stasjon ligger ca. 5–10 minutters gange fra eiendommen og har hyppige togavganger til Oslo og Oslo lufthavn Gardermoen. Bussterminalen ligger i tilknytning til stasjonen. Lillestrøm sentrum har et variert tilbud av butikker, serveringssteder, treningssentre og kulturtilbud, blant annet Lillestrøm Torv, Lillestrøm kultursenter og biblioteket. I nærområdet finnes parker, gang- og sykkelveier samt turmuligheter langs Nitelva. Nebbursvollen friluftsbad og Lillestrøm Idrettspark ligger også i byen.

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

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	26.10.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	07.02.2020	Plan	Gjennomgått	1	Nei
Meglerbrev	20.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	01.06.2026		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring		Ingen datering på dokumentet. Funnet i leilighetens sikrinsgsskap.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 851
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

Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM **26 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brøtergata 16	Brøtergata 16	

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?

Desember 2022.

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.
Har selv bodd i leiligheten 2022-2023
Leid ut i ca 2 år.
Har selv bodd der fra nov 2025- nå.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24

Informasjon om selger

Selger

Westvang, Cecilie Sand

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har 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, brønn, 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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler 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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Bygget er oppført i 2022 etter tek 17.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28675758

Egenerklæringsskjema

Name
Cecilie Sand Westvang

Date
2026-10-26

Identification

bankID Cecilie Sand Westvang

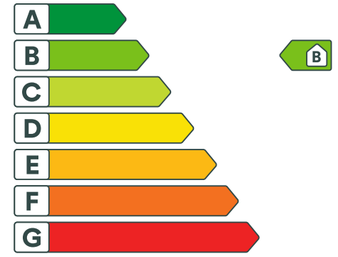
Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

B

Adresse	**Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM**
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376288**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300813964**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **851**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

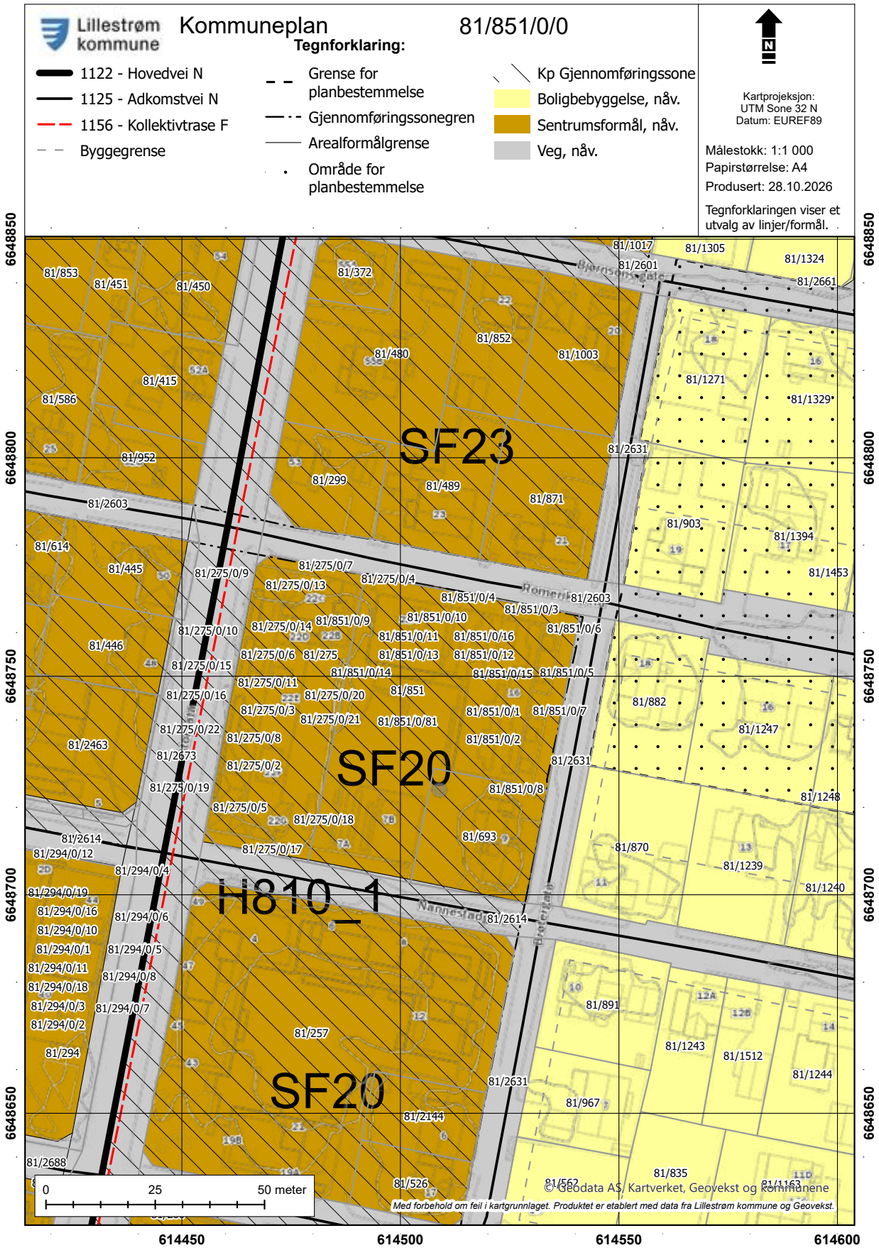
Byggeår **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,5 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **87,88**



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:
Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 851, snr. 7 i Brøter Terrasse Boligsameie, oppdragsnr.: 1520260149
Megler: Simen Grefsrud, mobil: 45007094, e-post: sg@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

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

Notater

proaktiv.no



Simen Grefsrud
Partner/ Eiendomsmegler
MNEF
450 07 094
sg@proaktiv.no

PROAKTIV

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