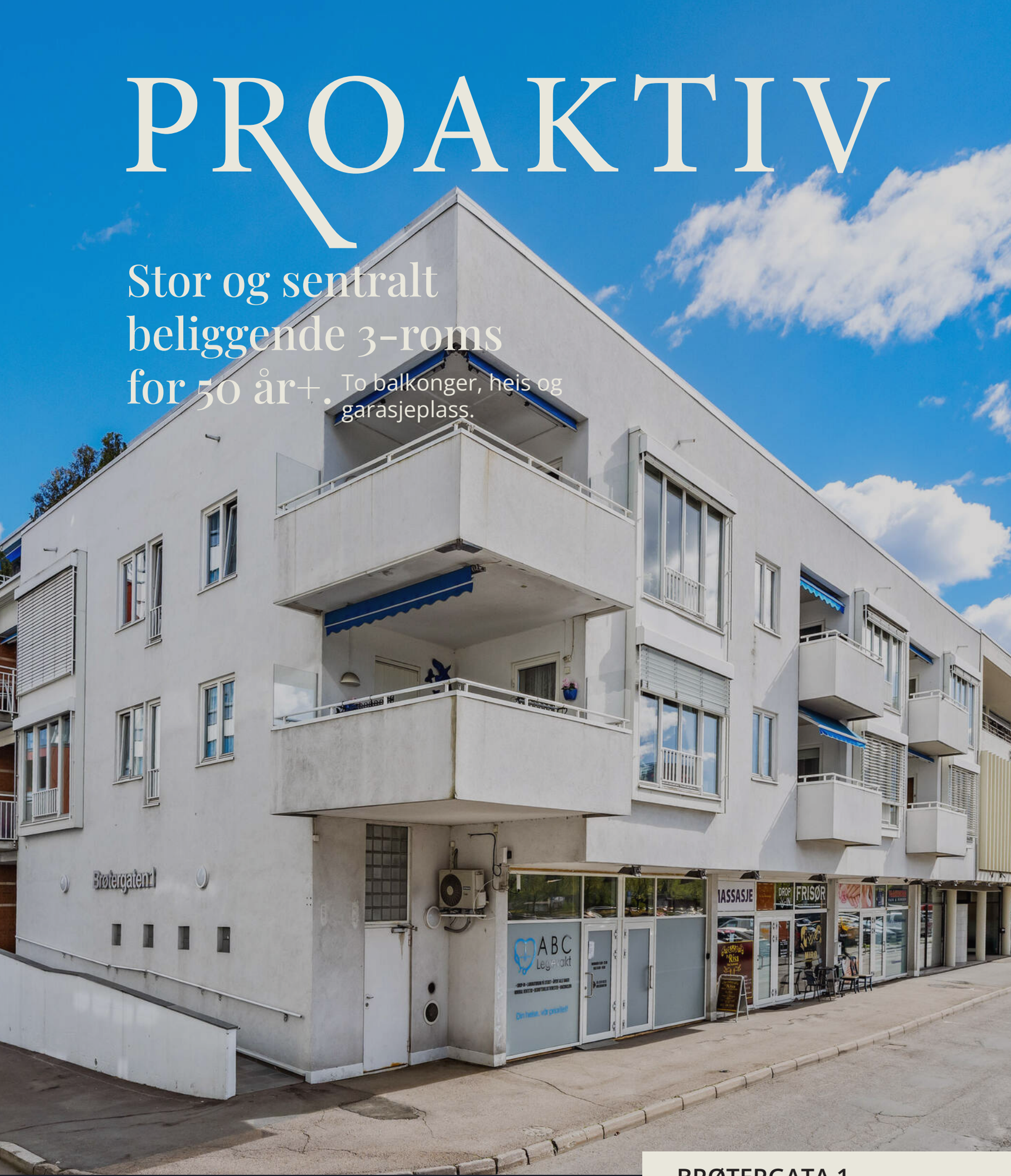
PROAKTIV

Stor og sentralt beliggende 3-roms for 50 år+.

To balkonger, heis og garasjeplass.



BRØTERGATA 1



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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

STORTORGET - LILLESTRØM

Attraktivt beliggende 3-roms (oppr. 4r) på 122 kvm med to balkonger, heis og garasje | Gangavstand til "alt" | 50 år+ bolig | Oppussingsbehov.



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Brøtergata 1, 2000 LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 523, andelsnr. 310, org.nummer 876289792 i STORTORGET BORETTSLAG

Prisantydning: 7.690.000,-

Totalpris: 7.700.041,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1997

Rom/soverom: 3/2

BRA: 127 m²

BRA-i: 122 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Leiligheten selges med bruksrett til en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Tomt: 1412 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.615,-

Felleskostnader inkl.: Drift av borettslaget, kommunale avgifter, felles byggforsikring, grunnpakke kabel-tv m.m.

Omkostninger: 10.041,-

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

28 Informasjon om boligen

30 Boligen i bilder

32 Plantegning

34 Kjerneinformasjon

40 Vedlegg

77 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/ kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tommel opp :o)”

Thomas Andre Larsen

“Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

“Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste
anbefales.”

Rune Kirkerud

“Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

“Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptrer ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

“Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

“Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

“Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

“Føler seg godt ivaretatt”

“Opplevede Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinke til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

“Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

“Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

"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:
Petter Andre Aure



Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

Mobil: 45 00 70 97
E-post: paa@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

BO MIDT I SENTRUM

Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en meget erfaren og profilert megler, med
bred kompetanse og stor arbeidskapasitet.

Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er akkumulert den mestselgende megleren i Proaktiv-kjeden.

Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger.

Alltid med samme grundige tilnærming.

Her har du "alt" rett utenfor døren!

Stor og attraktivt beliggende 3-roms leilighet midt i Lillestrøm sentrum og uten gjenboere – vendt ut mot Stortorget.

Leiligheten ligger i 3. etasje og er gjennomgående i bygget med balkong på hver side, heisadkomst og medfølgende garasjeplass + bod i kjelleren. Innholdsrik planløsning med entré og gang, innvendig bod, stor stue med ildsted, separat kjøkke med utgang til balkong, , bad og eget vaskerom, samt to soverom på hver sin side av leiligheten.

Standard hovedsakelig fra byggeår, og noe oppussing må påregnes.

Her bor du supersentralt i bykjernen med umiddelbar nærhet til alle fasiliteter og moderne servicetilbud. Rett utenfor døren er Lillestrøm Torv med over 60 butikker, og gågata byr bla. på mange hyggelig nisjebutikker og spisesteder. Det er ca. 9 min gange til togstasjonen.

Leiligheten er avsatt kjøpere 50 år +.

Forkjøpsrett er forhåndsavklart, meldefrist var 17/2-26.

Velkommen til hyggelig visning!

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

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

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

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

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

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

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

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



STORTORGET|LILLESTRØM

Kommune: *LILLESTRØM /* ***Område:*** *Stortorget - Lillestrøm.*

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

Beliggenhet
Brøtergata 1 ligger i et urbant og moderne boområde, midt i Lillestrøm sentrum, med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker. Odeon Kino ligger i nabobygget sammen med stor Meny-butikk.

Leiligheten ligger i 3. etg. og er gjennomgående. Sydvendt stue med utgang til balkong. Fra kjøkken utgang til balkong med morgensol.

Nebbursvollen Friluftsbad er et populære badested med tre bassenger, vannsklier, grøntområder og kiosk. Ellers er det nærhet til tur- og rekreasjonsområder ved Øyeren og rundt Nitelva, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Skulle været forhindre utendørstreningen er det



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

Bunnpris Lundkvartalet Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Meny Lillestrøm	2 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	3 min
Boots apotek Lillestrøm	2 min

SPORT

Lillestrøm videregående Aktivitetshall	4 min 0.4 km
Volla skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
Sterkere Trening	2 min
EVO Lillestrøm	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lillestrøm	2 min
Thorvald Lammers gate 10	4 min





gåavstand til SATS, Fresh Fitness eller Crossfit i Vestbygata.

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

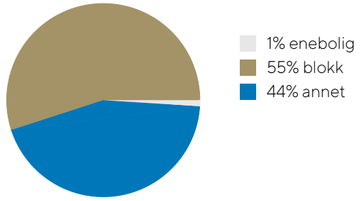
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Det er også kort vei til Sørum gård med mange koselige aktiviteter innenfor ridning og stell av dyr. Det er ca. 10 min gange til Åråsen stadion, hvor nærområdet tilbyr flere fotballbaner, friidrettsbane og idrettshall. Besøk gjerne Lillestrøm Golfklubb. Om vinteren legges det kunstis på torget til glede for alle. Du vil også finne et mylder av turstier, løyper og herlige naturperler, fordi naturen ligger tett på by- og boområdene.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Kiwi, Coop Obs og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum rett utenfor døren! Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingsentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingsentre med over 200 butikker og spennende spisesteder. Tar du bilen er du på Strømmen Storsenter på kun 10 minutter.

Fra leiligheten er det gangavstand til Lillestrøm stasjon. Lillestrøm har et godt nettverk av kollektiv trafikk med både flytog, NSBs togtilbud og Lillestrøm busstermina. Med tog inn til Oslo sentrum vil man kun bruke ca. 11 min, og til Oslo Lufthavn Gardermoen tar det ca. 12 min. Med bil kommer du deg til Oslo sentrum på ca. 16 min. Lillestrøm har for øvrig en

BOLIGMASSE





svært sentral beliggenhet med kort vei til E6-aksen for rask transport på strekningen Oslo/Gardermoen og videre veiforbindelser til hele det sentrale østlandsområdet.

Bebyggelse
Området består av spredt bolig og næringsbygg.

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

SKOLER

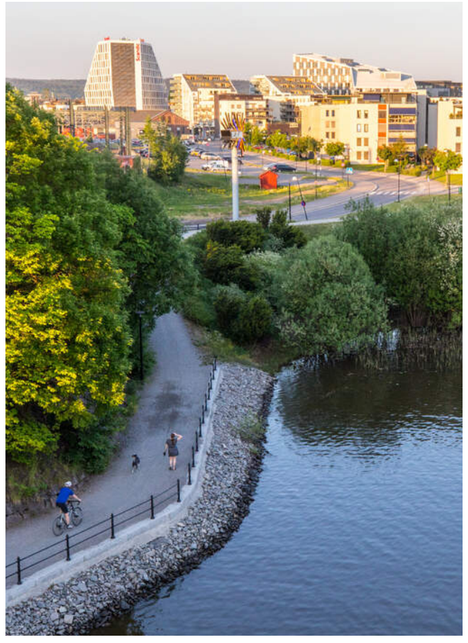
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	7 min 2.2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	18 min 1.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	5 min 0.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 1.3 km

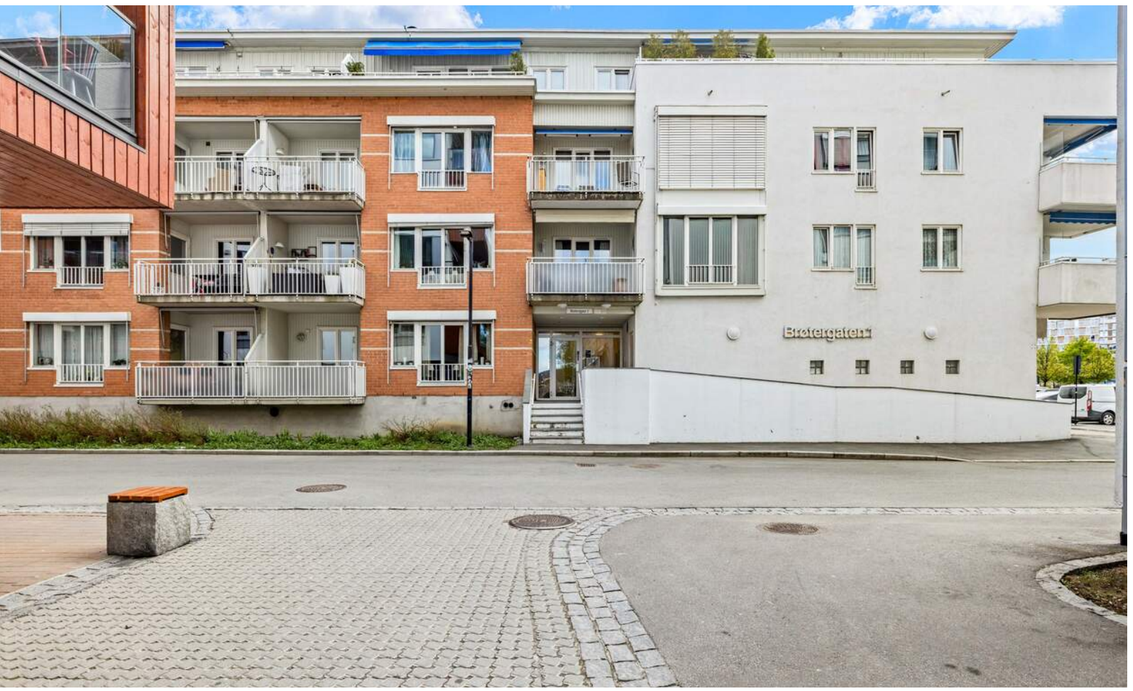
BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	3 min 0.2 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	11 min 0.9 km













STOR OG ATTRAKTIVT BELIGGENDE LEILIGHET MED HEIS, GARASJE OG 2 BALKONGER.








ODEON







To balkonger på til sammen 13 kvm.





Stor og lys stue med vedovn og utgang til balkong. Leiligheten har oppussingsbehov.



SEPARAT KJØKKEN

Funksjonelt kjøkken i eget rom, med adkomst fra både stue og gang.
Fra kjøkkenet er det utgang til balkong nr. 2.











BAD OG SEPARAT
VASKEROM M/
OPPLEGG FOR DUSJ









DET STØRSTE
SOVEROMMET ER
OPPRINNELIG 2 STK.
SOM ER SLÅTT
SAMMEN TIL ET STORT,
KAN ENKELT
TILBAKEFØRES.











STOR ENTRÉ OG GANG
MED ADKOMST TIL
INNVENDIG BOD



VELKOMMEN TIL BRØTERGATA 1

Parkering
Leiligheten selges med bruksrett til en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller. I vedlagte skriv fra borettslagets forretningsfører, BORI opplyses det at det medfølger en ekstra biloppstillingsplass, boet er i tvist med en annen beboer i borettslaget om denne plassen og vil søke denne tilbakeført til boet for så å kunne selge denne separat til en av de øvrige beboerne i borettslaget.

Tomtestørrelse
1 412 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget.

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 :
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, og lignende.

Det er registrert totalt 3 stk. TG3, 17 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 52 mm.
- Vannledninger: Stoppekran ble ikke registrert i boenheten.
- Bad: Gulvet er flatt og uten fall mot sluk. Det registreres "bom" i veggfliser (mangelfull heft mot underlag).
Kostnadsestimat overflater 100 000 - 200 000 kr.

Boligen har fått følgende TG2:
- Vannledninger: Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd.
- Veranda syd: Over halvparten av forventet levetid er nådd.
- Balkong nord: Over halvparten av forventet levetid er nådd.
- Vinduer og dører: Entrédør er noe slitt. Ett vindu sitter fast og kan ikke åpnes. Det er noe skadde utforinger og vinduslister. Enkelte vinduer subber noe i karm.
- Ildsted/skorstein innvendig i boligen: Over halvparten av forventet levetid er nådd.
- Kjøkken - overflater og innredning: Kjøkkeninnredning er noe slitt.
- Avløpsrør: Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
- Ventilasjon: Over halvparten av forventet levetid på det mekaniske ventilasjonsanlegg er nådd.
- Bad - overflater vegger og himling: Det ble observert små riss/sprekker i flisfuger (vegg). Det ble observert noen ujevne (fliser er festet på nytt) veggfliser. Det er glipper i silikonfuger. Det er noen hull etter tidligere sanitærutstyr i veggfliser.
- Bad - Membran, tettesjikt og sluk: Sluk er ikke inspisert. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Bad - Sanitærutstyr: Baderomsinnredning er noe slitt.
- Vaskerom - overflater: Det er glipper i silikonfuger mellom gulv og vegg. Det riss/sprekker i vegger. Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel.
- Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk: Sluk er ikke inspisert. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Vaskerom - Sanitærutstyr: Innredning er noe slitt.
- Innerdører: Innerdører er noe slitte. En innerdør er montert noe sjeivt. Enkelte innerdører subber i karm/terskel.
- Overflater på innvendige gulv: Parkettgulv er noe slitt og har noe ujevnheter/"buler". Det er skjolder i parkett etter møbler, tepper osv. Det er merker og hakk/"bulker" i enkelte gulvbelegg.
- Overflater på innvendige vegger: Det er en del riss/sprekker i vegger. Det er noen små hull/skader i vegger. Det er slitte overflater.
- Overflater på innvendige himlinger: Det er et hull i bodtak. Det er slitte overflater.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Varmtvannsbereder: Det bør undersøkes om det er understøttelse av skapbunn under varmtvannsbereder. Det er ukjent alder på varmtvannsbereder.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger: En innervegg mellom 2 soverom er fjernet og den ene døren er tettet igjen. En dør mellom stue og soverom er tettet igjen.
- Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp: Det er for lav rekkverkshøyde ved stuevindu. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare.

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt trebindingsverk.
Malte flater på fasader.
Taket er flatt.

Vinduer og dører:
Malt entrédør med trekarm.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.
Balkongdører med 2-lags glass og trekarmer.

Innvendig:
Gulv: Parkett, belegg og fliser på bad.
Vegger: Malte flater og fliser på bad.
Himling: Malte flater.
Leiligheten har malte innerdører.
Etasjeskille er betongdekke.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger i plast. Avløpsrør i plast.
Element pipe. Peisovn installert i stue.
Varmekabler på bad og vaskerom.
Varmtvannbereder ca. 100 liter plassert i kjøkkenbenk, ukjent årstall.
Leiligheten har mekanisk avtrekk. Det er montert miniventilasjon på ett soverom.
Sikringsskap med automatsikringer. 7 kurser. Jordfeilbryter.

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.

Bygningssakskyndig
Roy Bekkesletten (befaringsdato: Fredag, 30. januar 2026)

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold
Gjennomgående i 3. etg: entre/hall, bod/teknisk rom, stort soverom (opprinnelig 2 sov), wc/vaskerom (med ferdig opplegg for dusj), masteravdeling bestående av hovedsoverom med direkte adkomst til bad/wc, romslig stue med ildsted og utgang til sydvendt balkong (mot Stortorget), sep. kjøkken med spiseplass og utgang til balkong.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 122 kvm
Total BRA: 122 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 13 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.

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

Standard
En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré og gang:
Leiligheten har enkel adkomst via heis og trapp i felles inngangsparti. Innenfor døren i 3. etasje møter du en stor og praktisk entré/gang med masse oppbevaringsplass og videre tilgang til innvendig bod. Garderobeskap er montert og medfølger.

Stue:
Fra gangen er det glassdør inn til stuen. Dette er et lyst og romslig oppholdsrom med plass til å innrede sofa, tv-møblement og spisebord. Store vinduer mot torget gir masse lysinnslipp uten gjenboere. Rommet har parkettgulv og malte overflater. God oppvarming fra vedovn og panelovn.

Balkong v/stue:
Balkongen utenfor stuen vender mot syd med gode solforhold på dagtid. Balkongen er ca. 6 kvm og har plass til avslappende sittegruppe og beplanting. Gulvet er flislagt og i taket er det montert markise for solskjermen.

Kjøkken:
Leiligheten har separat kjøkken med eldre innredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom



overskap og benkeplate. Mekanisk avtrekk.

Balkong v/kjøkken:
Balkongen vender mot nord og måler ca. 7 kvm. Her er det flislagt dekke, takoverbygg og rekkverk i metall med glasskjerm som hindrer innsyn fra naboer. Utelys er montert. Det er plass til å innrede spisebord og grill.

Bad:
Badet har flislagte overflater og varmekabler, og er tilknyttet mekanisk avtrekk. Badet har mye lagringsplass i underkap og overskap, hel benk med servant, speil og tilknyttet belysning. Videre er det gulvmontert wc og dusjkabinett i hjørnet. Badet har fått TG3 grunnet manglende fall på gulv.

Vaskerom:
Vegg i vegg med badet ligger separat vaskerom med toalett, underskap med utslagskum, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er opplegg for dusj. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, og malte vegger og tak. Tilknyttet mekanisk avtrekk.

To soverom:
Det er to soverom på hver sin side av leiligheten. Begge soverommene har plass til seng, nattbord og oppbevaring. Det er montert garderobeskap på begge rom.

Oppvarming
Elektriske panelovner og ildsted i stuen.
Varmekabler på bad/wc.

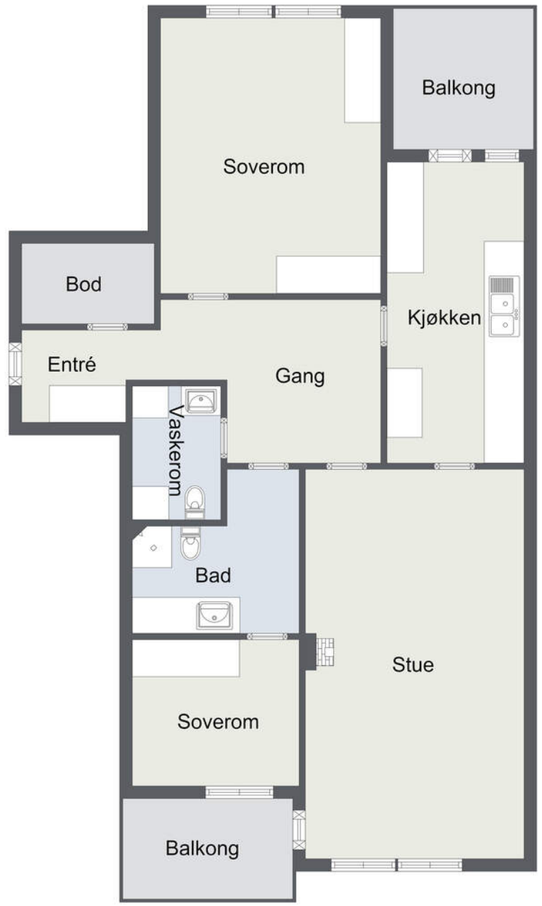
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger.

PLANTEGNING

Brøtergata 1
3. etasje



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Om borettslaget
Drift av borettslaget, kommunale avgifter, felles byggforsikring, grunnpakke kabel-tv m.m.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Årsregnskap for 2024 viser:
Inntekter: 1 592 407(mot budsjett 1 651 312)
Utgifter: 1 516 895 (mot budsjett 1 630 835)
Resultat: 86 461(mot budsjett 20 477)
Disponible midler er 1 034 354, som er innenfor anbefalt nivå. Avviket for inntekter er viderefakturerte kostnader til næring som er inntektsført direkte mot kostnad i 2024. Største avvik i kostnad i 2024 er kommunale avgifter og eiendomsskatt som ble lavere enn budsjettert.

Forkjøpsrett
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsavklart, ingen forkjøpsberettige har meld bruk av forkjøpsrett.

Forretningsfører
Bori Bbl

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

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Skadeforsikring
Polisenummer84964626

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær
1.536.290,- for 2024

Formuesverdi sekundær
6.145.159,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring og evt. utvidelse av TV/Internett etc.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Brukstillatelse utstedt 07051997.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 7. mai 1997

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

3205/81/523:
01.09.1922 - Dokumentnr: 800077 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:20

03.06.1996 - Dokumentnr: 7504 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:81 Bnr:573

03.06.1996 - Dokumentnr: 7508 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2646/2938
Snr: 2
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 292/2938
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 806888 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:523
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 170220 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:523
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig og næringsformål iht. reguleringsplanen. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved hendvendelse til megler.

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

Adgang til utleie
Eiendommen har ingen utleiedel. Utleie av leiligheten vil kreve samtykke fra borettslaget.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING

8.490.000,-

Omk. kjøper beskrivelse
7 690 000,00 (Prisantydning)

————————————————
7 690 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
10 041,00 (Omkostninger totalt)

————————————————
7 700 041,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

————————————————

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.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, 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.

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Anne Lise Krogtoft sbo.

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

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

Tomtestørrelse
Tomtearealet er felles for borettslaget.

Felleskostnader pr. mnd
Borettslaget er gjeldfritt, ingen fellesgjeld.

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

Info formuesverdi
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Dato salgsoppgave
12.2.2026

VEDLEGG

Brøtergata 1
2000 LILLESTRØM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1997

BRA: 122 m^2
BRA-i: 122 m^2

Rapportdato: 5.2.2026 (Gyldig til 5.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	2	17	3	1

Supertakst

GNR: 81 BNR: 523 ANR: 310

Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Brøtergata 1
2000 Lillestrøm

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39539

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 52 mm.
Vannledninger	Stoppekran ble ikke registrert i boenheten. TG-3. Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2
Våtrom: Bad	Gulvet er flatt og uten fall mot sluk. TG-3. Det ble observert små riss/sprekker i flisfuger (vegg). TG-2. Det ble observert noen ujavne (fliser er festet på nytt) veggfliser. TG-2. Det registreres "bom" i veggfliser (mangelfull heft mot underlag). TG-3. Det er glipper i silikonfuger. TG-2. Det er noen hull etter tidligere sanitærutstyr i veggfliser. TG-2

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Veranda, Syd	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Balkong, terrasse, platting: Balkong, Nord	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Vinduer og dører	Entrédør er noe slitt. Ett vindu sitter fast og kan ikke åpnes. Det er noe skadde utforinger og vinduslister. Enkelte vinduer subber noe i karm.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredning er noe slitt.
Kjøkken - Avtrekk	Eldre kjøkkeventilator.
Avløpsrør	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
Ventilasjon	Over halvparten av forventet levetid på det mekaniske ventilasjonsanlegg er nådd.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Sluk er ikke inspisert. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Baderomsinnredning er noe slitt.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Det er glipper i silikonfuger mellom gulv og vegg. Det riss/sprekker i vegger. Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Sluk er ikke inspisert. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Sanitærutstyr	Innredning er noe slitt.
Innerdører	Innerdører er noe slitte. En innerdør er montert noe sjeivt. Enkelte innerdører subber i karm/terskel.
Overflater på innvendige gulv	Parkettgulv er noe slitt og har noe ujevnheter/"buler". Det er skjolder i parkett etter møbler, tepper osv. Det er merker og hakk/"bulker" i enkelte gulvbelegg.
Overflater på innvendige vegger	Det er en del riss/sprekker i vegger. Det er noen små hull/skader i vegger. Det er slitte overflater.
Overflater på innvendige himlinger	Det er et hull i bodtak. Det er slitte overflater.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det bør undersøkes om det er understøttelse av skapbunn under varmtvannsbereder. Det er ukjent alder på varmtvannsbereder.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

En innervegg mellom 2 soverom er fjernet og den ene døren er tettet igjen.
En dør mellom stue og soverom er tettet igjen.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er for lav rekkverkshøyde ved stuevindu. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.1.2026

Rapportdato
5.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Boet etter Anne Lise Krogtoft**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæringsskjema er ikke utfylt da dette er et dødsbo.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten**
Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS**
Tittel:

Telefon: **41624600**
Epost: **roy@bekkesletten.no**
Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**

Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Brøtergata 1, 2000 Lillestrøm**

Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	81	Bruksnr:	523	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	310	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1997** - Iflg. midlertidig brukstillatelse.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt trebindingsverk. Malte flater på fasader. Taket er flatt. Etasjeskille er betongdekke.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**122**	**122** Romfordeling: Entré/gang, bod, 2 soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,30 m - ca 2,49 m.	**0**	**0**	**13**
Totalt m²	**122**	**122**	**0**	**0**	**13**

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
Utover ovennevnte areal er det:
1 kjellerbod. BRA-e (eksternt bruksareal). Bod er ikke oppmålt, pga. manglende atkomst.
1 biloppstillingsplass i fellesgarasje.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Veranda, Syd

Type	Balkong
Veranda med flislagt betongdekke. Størrelse ca 6 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG er satt ut i fra alder. Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong, Nord

Type	Balkong
Balkong med flislagt betongdekke. Størrelse ca 7 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG er satt ut i fra alder. Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt entrédør med trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Balkongdører med 2-lags glass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Entrédør er noe slitt. Ett vindu sitter fast og kan ikke åpnes. Det er noe skadde utforinger og vinduslister. Enkelte vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduene blir noe skadet på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre noen utforinger og vinduslister. Enkelte vinduer anbefales justert.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**
På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 52 mm. TG-3 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avretting av etasjeskille bør utbedres sammen med eventuelle oppgraderinger av gulvoverflater. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak.	
Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Peisovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-2**
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 er satt ut i fra alder.	

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate. Kjøkkeninnredning er noe slitt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utskifting av kjøkkeninnredning bør påregnes på sikt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
Eldre kjøkkeventilator. TG-2 er satt ut i fra alder.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Utskifting av kjøkkeventilator bør påregnes på sikt.	

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
En innervegg mellom 2 soverom er fjernet og den ene døren er tettet igjen. En dør mellom stue og soverom er tettet igjen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er for lav rekkverkshøyde ved stuevindu. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader. TG-2 settes på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avløpsrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-3**

Stoppekran ble ikke registrert i boenheten. TG-3
Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og vannskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere stoppekran i boenheten.
Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

7 kurser.
Jordfeilbryter.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Leiligheten selges som et dødsbo og det er ukjent om det finnes samsvarserklæring på elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

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. 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.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

Ukjent.

Størrelse

Ca 100 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Varmtvannsbereder er plassert i et kjøkkenskap med ukjent understøttelse.
Det er ukjent alder på varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør undersøkes om det er understøttelse av skapbunn under varmtvannsbereder.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er montert miniventilasjon på ett soverom.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på det mekaniske ventilasjonsanlegg er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør påregnes utskifting på sikt.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Gulvet er flatt og uten fall mot sluk. TG-3. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Det ble observert små riss/sprekker i flisfuger (vegg). Det ble observert noen ujavne (fliser er festet på nytt) veggfliser. Det registreres "bom" i veggfliser (mangelfull heft mot underlag). TG-3. Dette kan føre til at enkelte gulvfliser kan løsne/evt. sprekke. Det er glipper i silikonfuger. TG-2 Det er noen hull etter tidligere sanitærutstyr i veggfliser. TG-2	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet bør vurderes oppusset.	
Kostnadsestimat overflater	**100 000 - 200 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er derfor ikke inspisert. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt/vann kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Badet bør vurderes oppusset.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med baderomsinnredning, servant, wc og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Baderomsinnredning er noe slitt.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Sanitærutstyr bør vurderes utskiftet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det ble ikke foretatt hulltaking, da det var eksisterende hull i vegg.
Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	Flislagt gulv. Malte flater på vegger. Malt himling.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det er glipper i silikonfuger mellom gulv og vegg.
Det riss/sprekker i vegger.
Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak overflater
Silkonfuger anbefales utskiftet. Riss/sprekker i vegger anbefales utbedret. Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sluk er plassert under skap. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er derfor ikke inspisert.
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt/vann kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Vaskerommet bør vurderes oppusset.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	Vaskerom med utslagskum, innredning, opplegg for dusj og opplegg for vaskemaskin.
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Innredning er noe slitt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Innredningen bør vurderes utskiftet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det ble ikke foretatt hulltaking, da det var eksisterende hull i vegg. Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Innerdører

Beskrivelse
Malte innerdører.

Oppsummering	**TG-2**
Innerdører er noe slitte. En innerdør er montert noe sjeivt. Enkelte innerdører subber i karm/terskel. Dette kan medføre at innerdører blir noe skadet på sikt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Enkelte innerdører anbefales justert.

6.16 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse
Parkett og belegg.

Oppsummering	**TG-2**
Parkettgulv er noe slitt og har noe ujevnheter/"buler". Det er skjolder i parkett etter møbler, tepper osv. Det er merker og hakk/"bulker" i enkelte gulvbelegg.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å slipe og lakkere parkettgulv. Gulvbelegg anbefales utskiftet.

6.17 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse
Malte flater.

Oppsummering	**TG-2**
Det er en del riss/sprekker i vegger. Det er noen små hull/skader i vegger. Det er slitte overflater.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utbedringer må påregnes.

6.18 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse
Malte flater.

Oppsummering	**TG-2**
Det er et hull i bodtak. Det er slitte overflater.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i bodhimling. Overflatebehandlinger bør påregnes.

6.19 El. varme

Beskrivelse
Ikke vurdert. Det er varmekabler på bad og vaskerom. Panelovner.

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Vedtekter
for
Stortorget borettslag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.02.1996, sist endret den 13. mars 2018

1. Innledende bestemmelser
1-1 Formål
Stortorget borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har også forretningskontor i Skedsmo.

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

2. Andeler og andelseiere
2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Andelseiere i borettslaget skal være fylt 50 år

Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan forretningsfører eller selskap eid av forretningsfører eie inntil 20% av andelene i borettslaget.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating
4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er ikke tillatt å holde hund og/eller katt i borettslaget. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Borettslaget disponerer 31 parkeringsplasser i garasjekjeller. En garasjeplass følger hver av 27 leiligheter og 2 plasser følger 2 leiligheter. I tillegg disponerer borettslaget 2 plasser som for tiden leies ut. 2 leiligheter disponerer en ekstra

garasjeplass hver. Disse 2 plassene kan i følge kontrakt kun selges til andelseiere i borettslaget og ikke videreselges til andre. 2 plasser disponeres av Skedsmogata 9 AS og 2 plasser av Gjedrumsgata 20 AS. Styret har rett til å omdisponere plasser, spesielt der dette er aktuelt på grunn av beboeres behov for plasser tilrettelagt for bevegelseshemmede. Borettslaget disponerer ikke utvendig parkeringsplass.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask,

apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Stortorget Borettslag
♦♦♦

Leder Bjørg Veisten ♦ Skedsmogt 9 ♦ 2000 LillestrømTelefon privat 63802049 ♦
E-post bveiste@frisurf.no

ORDENSREGLER FOR STORTORGET BORETTSLAG

Ordensregler vedtatt på Generalforsamlingen 22.april 1999.

1. Innledning.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler. Ordensreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boligforholed og sikre best mulig naboskap. Ordensreglene skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget.

2. Henvendelser til styret.

Alle henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker skal skje skriftlig.

3. Støy.

Beboere må alltid påse at boligen brukes slik at det ikke oppsår ubehageligheter for andre beboere. Det bør være ro i leiligheten mellom kl 23.00 og 07.00.
Klager på støy må forsøkes rettet til støyende beboer ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes skriftlig til styret.
Beboere som har gjester er ansvaarlig for at disse etterlever disse reglene.

4. Utendørs orden.

Oppsetting av markiser og fargekombinasjon av disse, skal være forhåndsgodkjent av styret. Det er ikke anledning til å sette opp private antenner av noen art.

5. Dyrehold/husdyr.

Det er ikke tillatt å holde hund og/eller katt i borettslaget.

6. Parkering/kjøring.

Garasjeplassen skal ikke benyttes til hensetting av utrangerte kjøretøy.
Vask eller større reparasjoner på kjøretøy skal skje utenfor boligområdet.

7. Framleie.

Søknad om framleie sendes Borettslaget og skal deretter godkjennes av styret før framleietakeren flytter inn. Ved ulovlig framleie vil styret kunne effektuere utkastelse ved namsmannens hjelp. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulemper som påføres framleietakeren. Framleietakeren skal overholde ordensreglene. Framleietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret i framleieperioden.

8. Generelt

Ordensreglene kan bare endres av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 23.12.25
Vår ref.: 431 / 310
Meglers ref.: Ikke oppgitt

Boligopplysninger

Andel	310	**Bolignr**	H0301
Boligselskap	431 Stortorget Borettslag	**Etasje**	3.etg
Adresse	Brøtergata 1, 2000 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	4
Eier(e)	Anne Lise Krogtofts bo	**Bygningstype**	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 23.12.25: kr 6 368,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05
Felleskostnader	6 240	6 615	6 615	6 615	6 615	6 615
Kameraovervåking	128					
Total	6 368	6 615	6 615	6 615	6 615	6 615

Andel fellesgjeld for Andel

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	431 Stortorget Borettslag (orgnr. 876289792)
Antall enheter	29
Styrets e-post	Stortorgetbrl@borimail.no
Styreleder	Grete Krogstad (92444849)
Forsikring	Gjensidige Skadeforsikring (Polise 84964626)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/523
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 499,00
Formue	kr 47 166,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Andelseiere i borettslaget skal være fylt 50 år iht. Vedtektene.

Borettslaget består av 29 boenheter med biloppstillingsplass i parkeringskjeller. Andelseier må være over 50 år.

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.

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Brøtergata 1, 2000 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 523, i LILLESTRØM kommune, oppdragsnr.: 1510260019
Megler: Petter André Aure, mobil: 45007097, e-post: paa@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.: _____

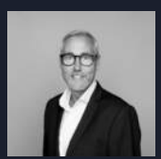
LEGITIMASJON

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

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Petter André Aure
Eiendomsmegler MNEF
450 07 097
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

Aure og Valskaar AS
Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no