PROAKTIV

Stor 4-roms toppleilighet forbeholdt 55+

Heis, garasjeplass og
sydvestvendt uteplass



MARTA KORSETS VEI 4



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

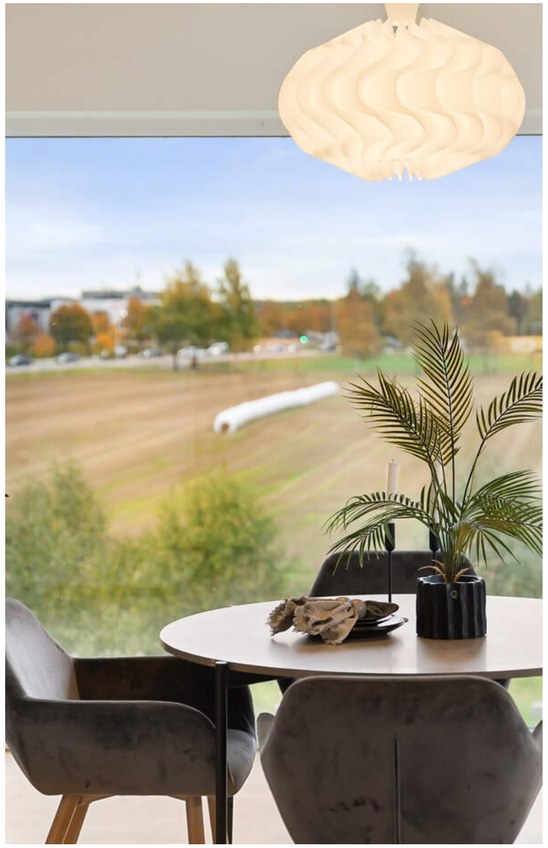
ØSTFOLD

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





NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET

Gnr./Bnr.: Gnr. 37, bnr. 832, andelsnr. 27, org.nummer 912111024 i Huseby Senior Residens Borettslag

Prisantydning: 5.100.000,-

Omkostninger: 18.796,-

Andel fellesgjeld: 1.821.253,-

Totalpris: 6.940.049,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2013

Rom/soverom: 4/3

BRA: 120 m²

BRA-i: 115 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Biloppstillingsplass (nr. 27) inkludert stikk for lading av rullestol i i kjeller.

Tomt: 3496.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 21.165,-

Energimerke: Energiklasse Grønn B

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Nærområdet
8 Fasade/ute
12 Inngang
14 Stue og kjøkken
20 Soverom
24 Baderom
26 Plantegning
28 Boligen i bilder
30 Kjerneinformasjon
36 Vedlegg
86 Budskjema



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: *Lillestrøm* / ***Område:*** *Skedsmokorset | Husebyhagen*

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

Beliggenhet
Leiligheten i Husebyhagen har en sentrumsnær beliggenhet med nærhet til fine turområder i Tæruddalen, Skedsmo senter og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 10 minutter med bil til Lillestrøm, ca. 17 minutter til Oslo og 20 minutter til Gardermoen. Rask og grei adkomst ut til E6-aksen. Området passer derfor perfekt for de som er interessert i å bo i nærheten av det meste, samtidig stille og rolig uten støy og byliv.

Borettslaget ligger rett ved Huseby Bygdemuseum, som byr på flotte grøntområder og spennende kulturhistorie i umiddelbar nærhet.

Boligen har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud, mye innen kort gangavstand. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi eller Rema 1000, som begge ligger i gangavstand fra boligen. Skedsmo Senter ligger 5 minutter unna og har i de siste



OFFENTLIG TRANSPORT

Skedsmokorset Linje 340, 360, 365, 400, 400E	3 min 0.3 km
Leirsund stasjon Linje R13	8 min 5 km
Oslo Gardermoen	21 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 23.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skedsmokorset PostNord	4 min 0.3 km
Meny Skedsmo Senter	7 min

VARER/TJENESTER

Skedsmo senter	8 min
Vitusapotek Skedsmokorset	4 min

SPORT

Skedsmo stadion Ballspill, fotball, ishall	10 min 0.9 km
Åsenhagen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min 1.1 km
SATS Skedsmokorset	9 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Husebyjordet omsorgsboliger - Lillest...	2 min
Skedsmotun plan 2 og 3 - Lillestrøm ...	2 min





årene blitt betydelig oppgradert med 23 nye butikker og større arealer på eksisterende butikker. Her finner du alt fra postkontor, apotek, frisør, møbelbutikk, kjøreskole, helsekost, vinmonopol, flere restauranter og klesbutikker. For de som ønsker ytterligere shoppingmuligheter er det kort vei til både Lillestrøm og Strømmen.

I Lillestrøm har man et stort utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a. Lillestrøm Torv med rundt 60 butikker,

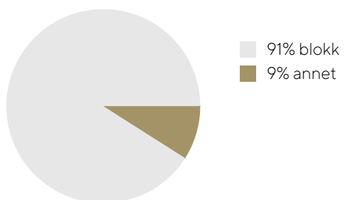
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

gågate med spennende nisjeforretninger, vinmonopol, restauranter med smaker fra fjern og nær, kino, idrettsanlegg og flere treningssentre. Tilsvarende har man miljøgate i Strømmen sentrum med bl.a. bibliotek, cafeer og restauranter, samt Strømmen Storsenter som er ett av Norges største kjøpesentre med over 200 forretninger og servicetilbud.

Det er kollektivt knutepunkt på Skedsmokorset med meget gode forbindelser til blant annet Oslo (Direkte til Oslo S med buss 332), Lillestrøm og Oslo lufthavn. Nærmeste bussholdeplass heter "Skedsmokorset" og ligger ca. 4 min gange fra boligen. For de som foretrekker toget, så er det hyppige togavganger fra Lillestrøm stasjon, med en reisetid på kun 10 minutter. God adkomst til E6-aksen.

En liten spasertur fra inngangsøren så står man midt oppi et av kommunens flotteste turområder i Tæruddalen. Her er det noe for alle, enten om man ønsker rolige rusleturer eller spreke løpeturer. Tæruddalen er for mange innfallsport til Romeriksåsene fra syd. Herfra går det en lyssatt rundløype (4,3 km) med forbindelse videre innover i Romeriksåsene via Ringdalshytta. For de som liker alpint, har man muligheter for dette både i Nylendlia, Marikollen i Rælingen og

BOLIGMASSE





Varingskollen i Nittedal. Kanskje du heller vil teste skøytekunnskapene i Skedsmo ishall? Ishallen benyttes både til ishockey og kunstløp fra september til påske. Dette er et meget barnevennlig område og det er også nærhet til fotballbane, ballbinge, grus - og gressbaner på Skedsmo stadion og flott lekeplass ved Åsenhagen skole.

Bebyggelse
Etablert boligområde bestående primært av leiligheter.

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

SKOLER

Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Sten-Tærud skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	14 min 1.3 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	4 min 1.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min 6.2 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min 6.5 km

BARNEHAGER

Korshagen kommunale barnehage (1-5 ... 71 barn	7 min 0.6 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	16 min 1.3 km
Skolsegglia Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	16 min 1.4 km














cornilleau











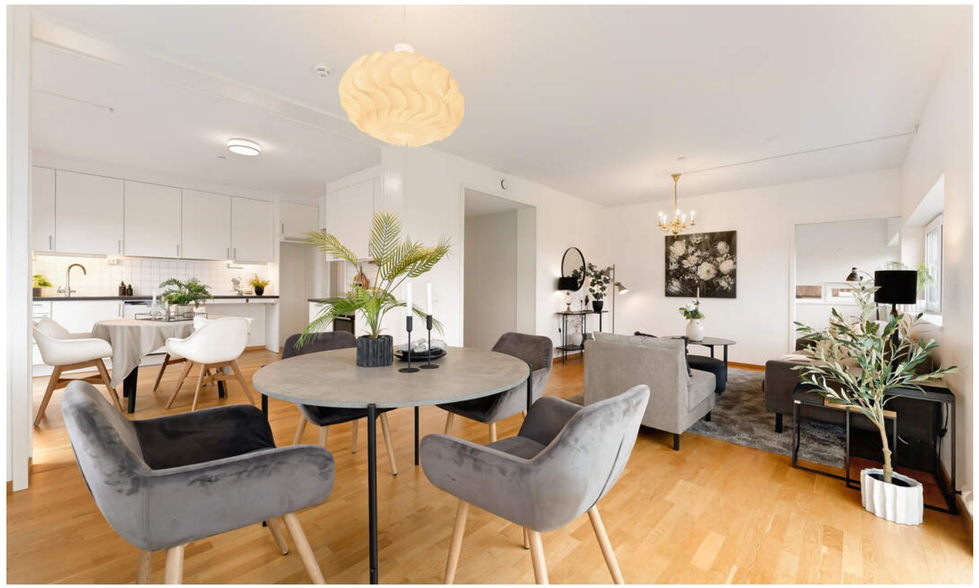






































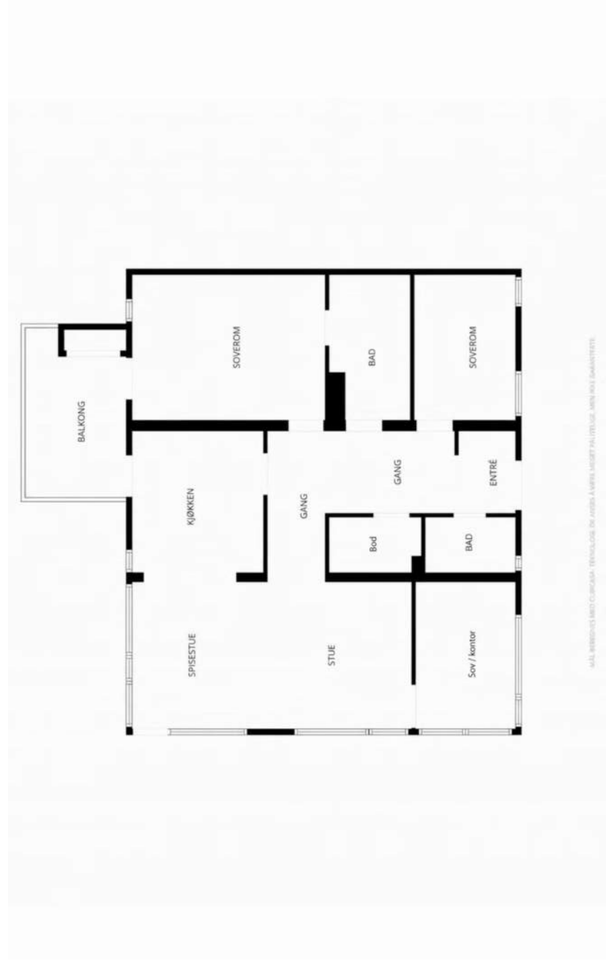








PLANTEGNING



PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

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

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

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

Boligen har fått følgende TG3:
- Balkong: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Boligen har fått følgende TG2:
- Andre utvendige forhold: slitt, duk på markise ved balkong.
- Overflater gulv: Det er registrert enkelte slitasjeskader i flere rom, Samt Svellet parkett enkelte steder. I stue, gang og kjøkken er det benyttet teip i parkettskjøtene i stedet for tetningslister. Det er observert fuktskadd parkett i hjørnet av stuen mot yttervegg/vindu til gulv.
- Overflater vegg: Riss og sprekker på Vegger, langs tak, overganger og hjørner generelt i alle rom. Synlige merker, hakk og slitasje etter rullestolbruk boligen over lang tid, skader/slitasje på listverk. Noe merker etter opphengte bilder osv.
- Overflater himling: Overfater har en del Slitasjegrad utover det en kan forvente. Der påvist skader på overflater.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: målt høydeforskjeller.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Bad: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er fuktskadd ved til soverommet. Lister og gerikt er svellet, og det er synlig at det er brukt MDF-materiale, som ikke er egnet for bruk i våtrom. Det er også synlige merker på flisene på veuen på badet etter bruk av
rullestol. Det er påvist skader på innredning.
- Vaskerom: Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist avvik i fuger.
- Kjøkken: Det er påvist Skader på Overflater/kjøkkeninnredning utover slitasjegrad.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dobbelt vegg mot vaskerom fra soverom.

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
Pål Andre Thronsen (befaringsdato: Tirsdag, 14. april 2026)

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av entré/gang, bod, tre soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken.
Det er balkong utenfor stue/kjøkken, samt ekstern bod i kjeller.
Garasjeplass.

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

3. etasje
BRA-i: 115 kvm
Total BRA: 115 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 10 kvm

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

Standard
En gjennomgang av boligens rom:

Leiligheten har trinnfri adkomst med heis rett opp til etasjeplanet. Vel inne møtes du av en innbydende entré med slitesterke fliser på gulvet og god plass til oppheng av sko og yttertøy. Entreen er utstyrt med praktisk callinganlegg, og boligen byr på ekstra oppbevaringsplass i både gangen og i den innvendige boden.

Leiligheten har et romslig og sosialt allrom med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. Overflater med parkett på gulvet og ellers hvitmalte vegger og himlinger. Rommet nyter godt av de store vinduene som sikrer gode lysforhold. Her er det også utgang til den solrike balkongen. Rommets utforming gir naturlig plass til spisebord, lenestoler og sofagruppe med TV.

Tidløst kjøkken i egen sone med hvite, glatte fronter og mørk benkeplate i laminat med kum. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin samt integrert platetopp og ovn. Komfyrvakt er montert. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Leiligheten har tre gode soverom, alle med plass til seng, nattbord og oppbevaring. Hovedsoverommet er særdeles romslig og har garderobeskap samt tilgang inn til badet.

Badet har flislagt gulv med underliggende varme, flislagte vegger og malt himling. Utstyrt med toalett, servant over skuffeseksjon, speilskap med belysning og dusjsone.
Leiligheten har i tillegg et eget vaskerom med toalett. Vaskerommet har flislagt gulv med vannbåren varme, balansert ventilasjon og er utstyrt med vegghengt wc, servant og veggskap. Opplegg for vask/tørk.

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet av radiatorer og vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.

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

Info energiklasse
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Parkering
Garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Biloppstillingsplass (nr. 27) inkludert stikk for lading av rullestol i i kjeller.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
3 496,30 m²

Beskrivelse av tomt
Borettslaget har velstelte og pene fellesarealer rundt bebyggelsen med gressplen, prydbusker og trær. Det er interne gangveier, sittebenker og sosiale soner for beboerne. I tillegg er det opparbeidet lekearealer og bordtennisbord når barn og barnebarn kommer på besøk.

ØKONOMI

Forretningsfører
BORI

Om borettslaget
Borettslaget består av 5 boligseksjoner, fordelt på 73 leiligheter med adresse Marta Korsets vei 1-4 og Husebytorget 2-8. I tillegg eier borettslaget kontor, felles samlingslokale i Husebyjordet 4 og gjesteleilighet i Husebytorget 2.

Borettslaget er tilknyttet DES Lillestrøm. Andelseierne må være medlem i DES - klubben Skedsmo for å kunne kjøpe leilighet. Se DES-klubbens hjemmeside for mer informasjon: www.desklubben-skedsmo.no

Styret kan nåes på husebysenior@borimail.no

Borettslagets økonomi:
Regnskapet for 2025 viser negativt årsresultat på - 256 152,-
Disponible midler pr. 31.12.25 var kr. 5 671 033,-
Sum egenkapital i utgangen av 2025 var kr. 22 554 169,-

Info fra styret:
Vi har for tiden et prosjekt på utbedring av enkelte terrasser og svalganger estimert til en sum av kr. 1.511.000. Dette er innenfor en lånesum som vi allerede disponerer. Det kan forekomme at prosjektet kan bli litt dyrere, avhengig av hva som dukker opp ekstra underveis. Prosjektet innbefatter utbedring av svalgangangen forann andel 27, som i en kort periode kan medføre at leiligheten kan være utilgjengelig. Denne perioden er pr. d.d. ikke tidsbestemt.

Det er ikke noe mer økning i felleskostnader i år. Budsjettet for neste år er ikke satt. Det kan være muligheter for en økning i neste budsjett pga prisstigningen.

Borettslaget er ikke i noen rettstvist for øyeblikket.
Felleskostnader pr. mnd
21.165,-
Felleskostnader inkluderer
Fellesutgifter består felleskostnader, vedlikeholdsavsetning, kontingent DES-klubben, tv/internett, varme, varmtvann, trappevask/vaktmestertjenester og Avdrag/rente fellesgjeld. Fellesgjeld kan nedbetales individuelt, IN-ordning.

Fordeling:
Felleskostnader: kr. 8349,-
IN 1 avdrag: 5245,-
IN 1 renter 5 826,-
Kontingent DES-klubben 25,-
Stipulerte avdrag 228,-
Stipulerte renter 606,-
Vedlikeholdsavsetning 760,-
Ventilasjonsfilter 126,-

Ved innbetaling av IN-lån vil felleskostnadene reduseres til kr. 10 094,- pr. mnd.

Felleskostnader kan endres med kort varsel og fastsettes av styret i borettslaget.

Andel fellesgjeld
1.821.253,- per tirsdag, 30. juni 2026
Lånebetingelser fellesgjeld
Borettslaget har etablert IN-ordning. Dette er andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Andelseier som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst en måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordning. For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

TOTALT ALLE LÅN
Selskapet
Restgjeld: 45 853 173,00
Renter/mnd: 165 580,00
Avdrag/mnd: 129 856,00

Andel
Restgjeld: 1 821 253,00
Renter/mnd: 6 417,00
Avdrag/mnd: 5 548,00
IN-LÅN.

HUSBANKEN - 4,07%
Annuitetslån (IN), Info pr 30.06.26
Terminer pr år: 2
Løpetid: 31.12.14 - 01.07.44

Selskapet
Restgjeld: 21 885 420,00
Renter/mnd: 75 580,00
Avdrag/mnd: 68 921,00

Andel
Restgjeld: 1 686 268,00
Renter/mnd: 5 823,00
Avdrag/mnd: 5 310,00
IN-LÅN.

HUSBANKEN - 4,07%
Annuitetslån (IN), Info pr 30.06.26
Terminer pr år: 2
Løpetid: 20.03.15 - 01.07.45
Selskapet
Restgjeld: 16 127 912,00
Renter/mnd: 55 471,00
Avdrag/mnd: 47 073,00

Andel
Restgjeld: 0,-
Renter/mnd: 0,-
Avdrag/mnd: 0,-

BOLIGBANKEN ASA - 5,35%
Annuitetslån, Info pr 30.09.26
Terminer pr år: 12
Løpetid: 30.09.25 - 30.09.50

Selskapet
Restgjeld: 7 839 841,00
Renter/mnd: 34 529,00
Avdrag/mnd:

Andel
Restgjeld: 134 985,00
Renter/mnd: 594,00
Avdrag/mnd: 238,00
IKKE IN-LÅN.
Andel fellesformue
103.589,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett internt i borettslaget og DES-klubben Skedsmo.
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.

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Som andelshavere kan bare godtas personer eldre enn 55 år som er medlemmer av DES-klubben - Skedsmo.
Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men styret skal underrettes når beboere anskaffer dyr.
Eier plikter å sørge for at dyrehold ikke er til sjenanse for øvrige beboere eller fører til skade eller slitasje på eiendommen.

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring
Polisenummer SP0001007867
Sikringsordning
Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS.

Formuesverdi primær
1.283.105,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.132.421,- for 2024

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 2016.
Det foreligger ferdigattest for reparasjon av felles inngangspartier og terrassearealer datert 2026.

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

3205/37/832:
20.09.2013 - Dokumentnr: 798748 - Uradighet
Leilighetene er forbeholdt peroner over 55 år

20.09.2013 - Dokumentnr: 798748 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

17.08.2012 - Dokumentnr: 667006 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:37 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 387951 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:37 Bnr:832

01.01.2024 - Dokumentnr: 149395 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:37 Bnr:832

Regulerings- og arealplaner
Det er et veletablert område med blokkbebyggelse fra hhv. 2013 og 2015 hvor det også er opprettet egne næringsseksjoner. Næringsdrift i dag utgjør restaurant og frisør.
Merk at området er omfattet av ny regulering med betydelig utvikling av bo og næringsområde, samt endret plassering av bussterminalen.
Eiendommen er regulert til boliger og næring. Ta kontakt med megler ved ytterligere spørsmål.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til utleie iht. Vedtekter og Borettslagslovens bestemmelser. Det skal i alle tilfelle fremmes en søknad om utleie via styret.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 100 000,00 (Prisantydning)

1 821 253,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
———————————
6 921 253,00 (Kontraktsum totalt)
1 821 253,00 (Andel av fellesgjeld)
———————————
6 921 253,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

———————————
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 796,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————
6 930 749,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 940 049,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

———————————

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

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
Per Ingvar Bonesvoll

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

Meglers vederlag
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 60 000 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke (finn.no, hjem.no, rb.no, digital markedsføring, prospekt, foto) kr 26 800, Oppgjørshonorar kr 7 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000, Visninger/Overtakelse (FASTPRIS) kr 6 000
Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 0, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725
Sum vederlag kr. 122 340
Sum utlegg og andre utgifter kr. 7 270
Totalt kostnadsoverslag kr. 129 610
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

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

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

Diverse
Leiligheten kan ikke selges for en høyere sum enn kr. 5.250.00,- + andel fellesgjeld. Se vedlagt skriv og verditakst lenger bak i salgsoppgaven.

Dato salgsoppgave
9.10.2026

VEDLEGG

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
LILLESTRØM kommune
gnr. 37, bnr. 832
Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18777-1134 **Eiendomsverdi ref nr:** XN7712

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Andre Thronsen **Vår ref:** Pål Andre Thronsen

NORSK EIENDOMSTAKSERING A/S

trv Tegova Residential Valuer

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norsk Eiendomstaksering AS

Norsk Eiendomstaksering har jobbet aktivt i eiendomsmarkedet siden starten i 1996 og vi har derav nær 30 års erfaring innen takseringsbransjen. Takstingeniør og økonom Pål Andre Thronsen har vært med siden starten som takstingeniør på heltid.
Vi har derav lang og solid erfaring. Vi er en av Oslo's ledende takstforretninger og har vurdert tusenvis av eiendommer. Primært takserer vi eiendommer i Oslo, Asker, Rælingen, Lillestrøm, Frogn, Follo og øvrige deler av Akershus. Vi har også betydelig lokal kompetanse i en rekke andre områder i Norge og har hatt mange ulike oppdrag fra Agder i sør til Troms i nord. Der vi ikke er lokalkjent og det er behov for det i oppdraget samarbeider vi med noen av våre samarbeidspartnere.

Rapportansvarlig

Pål Andre Thronsen
Uavhengig Takstingeniør
pat@eiendomstaksering.no
905 96 983

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Vedlegg

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremtrer med i hovedsak normal bruksslitasje og er normalt holdt over tid slik det fremkommer ved befaring, dog har boligen blitt brukt med rulelstol , noe som har medført slitasjeskader og merker i områder der rullestol kan treffe vegger, dører og annet . I vurderingen fremkommer TG 2 på flere områder spesielt grunnet dette. Trevirke på terrasse (terrasssegulvet) har fått TG3 grunnet fukt og råteskader. Viser forøvrig til rapportens ulike punkter der tilstandsgradering og vurdering av de ulike forhold er nærmere beskrevet og vurdert.
Se derav for ytterligere informasjon også konstruksjonsbeskrivelser, bilder og eiers egenerklæring.
Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet for interessenter og undersøke eiendommen grundig før kjøp.
Det må bl.a alltid påregnes overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har PVC balkongdører med 3-lags isolerglass.
Balkong i dels tre-, stål- og glasskonstruksjon. Dekket er i tre, og rekkverket er delvis i glass, metall og tre.
Det er montert utvendige screens foran mange av vinduene i boligen, som er elektrisk styrt. Det er også markise over balkongen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett. Fliser ved entre.
Malte flater.
Malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har boligen malte glatte dører, dels skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett (lånt av hjelpemiddelsentralen). Dusjhjørne. To høyskap med speil.
Overskap med speil. Lite veggskap.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I soverom - i vegg mot dusjsone på bad.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dobbelt vegg mot vaskerom fra soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, platetopp og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig
vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Det er avløpsrør av plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig
vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i bod.

Leiligheten er oppvarmet av radiatorer og vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap er plassert i boligens bod og er med automatsikringer.
Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.
EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales el-takst ved tvil om tilstand, funksjonalitet og kapasitet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

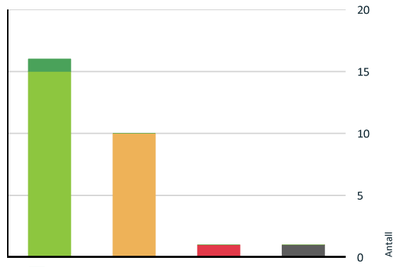
Avviket er at rom betegnet som wc-rom på fremlagt tegning er vaskerom med wc.

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

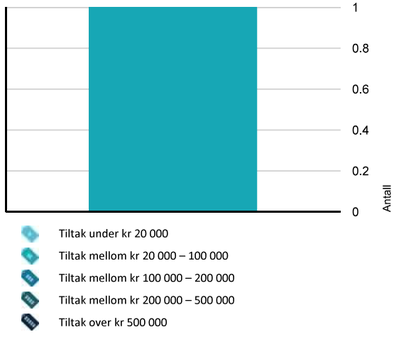
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert. Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, oppganger, trappeadkomster og felles tekniske installasjoner.

Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt
besiktiget og er ikke takstingeniørens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt.

Til arealmålinger benyttes Leica Disto 510 lasermåler.
Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch Universal Level.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater - Vegg	Gå til side
Innvendig > Overflater - Himling	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar
Info innhentet fra Norges Eiendommer, via infoland.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 1 Balkongdører

Beskrivelse
Bygningen har PVC balkongdører med 3-lags isolerglass.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong i dels tre-, stål- og glasskonstruksjon. Dekket er i tre, og rekkverket er delvis i glass, metall og tre.

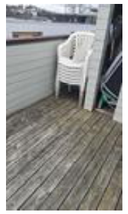
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trevirke som dekke er værbitt, synlig råteskader på dekke, skjevt, dels oppsprukket og slitt. Skadet trevirke fremkommer som skader / dels råte på terrassebordene sett i forhold til den visuelle besiktigelse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassebord med råteskader og øvrige skadede materialer bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av terrassegulvet-- skader virker å være knyttet til terrassebordene. Bæreevnen til terrassen er ikke påvirket.

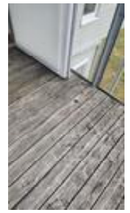
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Det er montert utvendige screens foran mange av vinduene i boligen, som er elektrisk styrt. Det er også markise over balkongen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Slitt, skadet duk på markise ved balkong.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det anbefales å reparere eller skifte ut den skadede duken på markisen for å sikre funksjon og hindre ytterligere forringelse.
Dersom tiltak ikke utføres, kan skaden forverres og føre til redusert levetid og funksjon på markisen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett. Fliser ved entre.

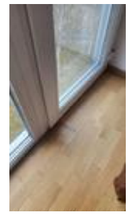
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er registrert enkelte slitasjeskader i flere rom, samt noe svellet parkett enkelte steder. I stue, gang og kjøkken er det benyttet teip i parkettskjøtene i stedet for tetningslister. Det er observert fuktskadd parkett i hjørnet av stuen mot yttervegg/vindu til gulv.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut parkett der det er registrert fuktskader og svelling, samt erstatte teip med egnede tetningslister i skjøter.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre forringelse av gulvoverflater, økt risiko for mugg- og råteskader, samt redusert levetid og funksjon på gulvet.





TG 2 Overflater - Vegg

Beskrivelse
Malte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist andre avvik:

Riss og sprekker på vegger, langs tak, overganger og hjørner generelt i alle rom. Synlige merker, hakk og slitasje etter rullestolbruk i boligen over lang tid, skader/slitasje på listverk. Noe merker etter opphengte bilder osv.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Spesielt riss i hjørner og overganger i rommene bør gjennomgående utbedres/tettes. fornye kantlister og merker etter rullestolbruk.

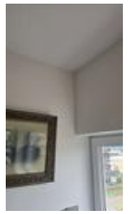
Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



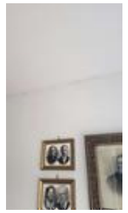


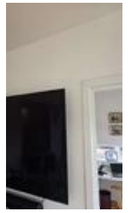




Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør utføres utbedring av riss og sprekker i hjørner og overganger for å hindre videre forringelse av overflatene og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere oppsprekking.







TG 2 Overflater - Himling

Beskrivelse
Malte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist skader på overflater.

Riss og sprekker langs vegger, overganger og hjørner generelt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrert avvik gjelder området ved dør mellom stue og soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Det anbefales å rette opp høydeforskjellen ved dør mellom stue og soverom dersom dette medfører praktiske eller estetiske utfordringer.

Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er at det kan oppleves som sjenerende, og det kan påvirke møblering og innredning i rommet. Avviket har ingen betydning for byggets bæreevne.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører, dels skyvedører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Skyvedøren til soverommet ved stuen er skjev og lar seg ikke lukke, da gulvet ikke er i vater på dette stedet.
Det er skade på døren til hovedsoverommet.
For øvrig er det registrert noe skjevhet, merker og skader på lister.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.





VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er avvik:

Det er fuktskadd materiale ved døren til soverommet. Lister og gerikt er svellet, og det er synlig at det er brukt MDF-materiale, som ikke er egnet for bruk i våtrom.

Det er også synlige merker på flisene på veggen på badet etter bruk av rullestol. Det er uklart om flisene har fått riper eller annen skade i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av flisene for å avklare om det foreligger riper eller andre overflateskader. Dersom flisene er skadet, bør disse utbedres eller skiftes for å unngå ytterligere forringelse og redusert levetid på overflaten.

Fuktskadd listverk og gerikter bør skiftes ut med materialer som er egnet for bruk i våtrom, for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råte og ytterligere skade på omkringliggende bygningsdeler.





Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.





3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett (lånt av hjelpemiddelsentralen). Dusjhjørne. To høyskap med speil. Overskap med speil. Lite veggskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning under servant er fuktskadet/svellet og har øvrige slitaseskader. Speilskap over servant hneger lavt - er flyttet for å tilpassets rullestolbruker - derav merker synlig på vegg over skap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Baderomsinnredningen under servant bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene.
Speilskapet bør eventuelt justeres eller veggen utbedres for å ivareta både funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.



Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport





3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I soverom - i vegg mot dusjsone på bad.





3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Sprekker i flis, fuger langs vegg bortenfor wc og under servant

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Sprekkene i flisene og avvik i fugene bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå vannskader eller ytterligere forringelse av gulvets overflate.



Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > VASKEROM

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dobbelt vegg mot vaskerom fra soverom.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, platetopp og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fronter på kjøkken i rullestolhøyde er gjennomgående slitte og skadede. Benkeplater er preget av bruksslitasje, med noen hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av skadede fronter og benkeplater for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse, redusert levetid og økt risiko for fuktskader dersom vann trenger inn i skader på benkeplaten.





Vedlegg

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig
vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig
vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i bod.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet av radiatorer og vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap er plassert i boligens bod og er med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.
EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales el-takst ved tvil om tilstand, funksjonalitet og kapasitet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013 Eier har ikke vært i stand til å svare på spørsmål om elektrisk anlegg - eier var heller ikke til stede befaringsdagen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fremlagt felles samsvarserklæring for bygget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

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

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstingeniør som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. Det foreligger ingen rapport på hele det innvendige elektriske anlegget i boligen. Dette er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstingeniør som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg.





Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

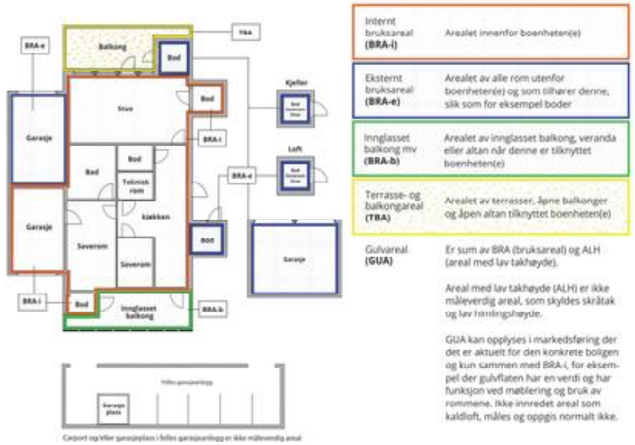
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	115			115	10
Kjeller		5		5	
SUM	**115**	**5**			**10**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken, vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle arealer er cirkaarealer og målt på stedet.
Ut fra kjøkken og soverom er utgang til egen balkong på ca 10 kvm og med liten bod.
Biloppstillingsplass(nr 27) inkludert stikk for lading av rullestol i garasjeanlegg i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Avviket er at rom betegnet som wc-rom på fremlagt tegning er vaskerom med wc.

Nyere håndverkstjenester

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

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Pål Andre Thronsen	Takstingeniør
	Fullmektig: Håkon Espegren	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3030 LILLESTRØM	37	832		0	3496.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Marta Korsets vei 4

Hjemmelshaver
Huseby Senior Residens Borettslag

Kommentar
Areal tomt gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
27/HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG	912111024	27	Bori, Postboks 323, 2001 Lillestrøm.	Bonesvoll Ingvar Per

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
27	103 589	*31.12.2025*	1 855 225	*31.12.2025*

Kommentar
Opplysninger gitt av forretningsfører.

Årsregnskap

Regnskapsår	2021		Samlet aksjekapital:		10 913 386
Omløpsmidler:		1 129 038	Samlet innskuddskapital:		365 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	922 072	Langsiktig gjeld (+):	+	241 366 784
Disponible midler:		206 966	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		241 731 784

Kommentar
Utdrag fra regnskap for 2021 for borettslaget.

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bebyggelsen er beliggende på Skedsmokorset. Beliggenheten er sentral, like ved busstopp, dagligvare og flotte rekreasjonsområder. Nærområdet er forholdsvis flatt og med forholdsvis lett adkomst for de fleste. Kort vei til skoler og barnehager. Området har gode friluftsområder, samtidig som man bor sentralt midt mellom Oslo og Gardermoen. Det er gangavstand til Skedsmo senter og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Forholdsvis flat eiendom som er pent opparbeidet med beplantet fellesområde og asfalterte gangveier. Kjøreveien rundt boligkvartalet har liten gjennomgangstrafikk.
Anlegget har felles underjordisk garasjeanlegg. Noe gjesteparkering på offentlig adkomstvei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i borettslaget består av boligblokker der bygningsmaterialet hovedsakelig er trekonstruksjoner. Utvendig er det trekledning på bygget og det er flate tak i hovedsak og disse er tekket med folie. Boligbygget er fullsprinklet, både boliger og felles bygningsarealer. Det er heis i blokken. Det er garasjekjeller som er støpt. Alle boliger har system for balansert ventilasjon.

Forkjøpsrett

Eiendommen og borettslags leiligheter er en del av "De Eldres Boligspareklubb Lillestrøm" eiendommer i Lillestrøm kommune. Leiligheter omsettes kun til medlemmer av Boligspareklubben. Prisen pr. bolig blir fastsatt i henhold til boligspareklubbens vedtektsbestemmelser §3.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF...	SP0001007867			

Kommentar
Fellespolise i borettslaget

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Takstrapport - verdi		Rapport utarbeidet som vedlegg til denne tilstandsrapport	Ingen		Ja
Vedtekter		Oversendt av forretningsfører	Ingen		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra saksinnsyn i kommunen.	Ingen		Nei
Egenerklæring		Det følger ikke med egenerklæring da eier ikke er i stand til å fylle ut og bekrefte denne.	Eksisterer Ikke	4	Nei
Situasjonskart		Basiskart hentet fra kommunens/statens kartsider på internett.	Ingen		Nei
Forretningsfører			Ingen		Nei
Reguleringsplaner			Ingen		Nei
Norges Eiendommer		Info innhentet fra www.infoland.no	Ingen		Nei
Rekvirent		Rekvirent informerte generelt om boligen ved befaringen.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Vedlegg

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XN7712

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37 - Bnr 832
3030 LILLESTRØM

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Aure og Valskaar AS

Gjensidige

Egenerklæring

Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET **09 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Marta Korsets vei 4	Marta Korsets vei 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Årstall for kjøp var 2012 - ferdigstilt senere i 2013 / 2014

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden bolig var ny

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Espegren, Håkon

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Jeg har begrenset kjennskap til boligen som følge av at jeg ikke selv har bod i boligen,

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27015096

Egenerklæringsskjema

Name
Håkon Espegren

Date
2026-10-09

Identification

Håkon Espegren

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

VERDITAKST

Bolig i
Marta Korsets vei 4
2020 Skedsmokorset



Illustrasjon av boligen.

Verditakst*(vedlegg til tilstandsrapport)*
Andel 27, i Marta Korsets vei 4, 2020 Skedsmokorset

Bolig / andelsobjekt:

Borettslag: **HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG, Org nr. 912111024**
Gårds nr: **37,** **Bruks nr. 832**

Objektets data:
Andel nr.: **27**
Adresse: **Marta Korsets vei 4, 2020 Skedsmokorset**
Kommune: **Lillestrøm**

Opplysninger om boligen/andelen.

Eier av adkomstdokumenter: Ingvar Per Bonesvoll

Felleskostnader: Kr 21 228,- pr måned

Andel formue: Kr 103 589 Pr 31.12.2025
Andel gjeld: Kr 1 855 225 Pr 31.12.2025

Forsikring(felles i brl): IF ..., polise nr. SP0001007867

Opplysninger gitt av forretningsfører, oversendt årsoppgave for 2025.

Forretningsfører:
Bori, Postboks 323, 2001 Lillestrøm.

Befaring:
Dato: **14.04.2026**

Til stede:

For eier: **Håkon Espegren** **-** fullmektig for eier

Rådgiver: Pål André Thronsen, takstmann **-** fra Norsk Eiendomstaksering AS

www.eiendomstaksering.no e-post: pat@eiendomstaksering.no

Vedlegg

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Andel 27, i Marta Korsets vei 4, 2020 Skedsmokorset

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)
Andel 27, i Marta Korsets vei 4, 2020 Skedsmokorset

Mandat for taksering av bolig i DES klubben:

Norsk Eiendomstaksering AS v/Pål André Thronsen utfører på vegne av DES klubben Lillestrøm verditakst etter bestemte regler de har for utførelse/fastsettelse av pris/takst på hver enkelt bolig. Dette kommer til uttrykk videre i dette mandat:

NB! LES DETTE!

DES klubben - De eldres boligspareklubber er en interesseorganisasjon for eldre.
Prisen/taksten på leiligheter som ligger under organisasjonen blir beregnet etter vedtektsbestemmelser.

HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG
For denne boligen i HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG, gjelder deres vedtekter er det opplyst. Fremlagt og vedlagt er reviderte vedtekter av 21 mars 2018;
Vedtekter for DES-klubben Lillestrøm Vedtatt med endringer på generalforsamling.

HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG
utdrag av : VEDTEKTER FOR HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG, revidert 2103 2018, sier noe om prisfastsettelse ved videresalg;
§ 2.3 Overføring av andel
punkt C:
I henhold til vedtektene for DES-klubben i Lillestrøm, § 3, skal overdragelsen skje til en pris som ikke
skal overstige leilighetens opprinnelige kostpris, oppregulert med stigning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks t.o.m 01.10.2017, og f.o.m samme dato oppreguleres med eventuell stigning i Statistisk
Sentralbyrås byggekostnadsindeks for boligblokk, pluss andel av annen formue, pluss påkostninger minus
slitasje.
Prisen fastsettes av takstmann oppnevnt av DES-klubben i Lilestrøm.

Forkjøpsrett:

Eiendommen og borettslags leiligheter er en del av "De Eldres Boligspareklubb Lillestrøm" eiendommer i Lillestrøm kommune. Leiligheter omsettes kun til medlemmer av Boligspareklubben. Prisen pr. bolig blir fastsatt i henhold til boligspareklubbens vedtektsbestemmelser §3.

www.eiendomstaksering.no e-post: pat@eiendomstaksering.no

Beskrivelse av boligen:

Det vises til utarbeidet tilstandsrapport for informasjon om den vurderte boligen. I den rapport fremkommer nødvendige opplysninger om boligen. Denne rapport er ment som et vedlegg til tilstandsrapporten som også inneholder arealmåling med mer.

Boligens rominndeling og areal:

Boligen

	Internt bruksareal BRA-i
3 etasje	
Gang, bad, vaskerom, bod, kjøkken, 3 soverom, stue.	115

Terrasse- og balkongareal.

	TBA
3 etasje	
Balkong	10

Eksternt	Eksternt bruksareal BRA-e
Bod i felles kjeller.	5

NB! Nye måleregler, gjeldende fra 1.1.2024.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Alle arealer er cirkaarealer og målt på stedet.
Ut fra kjøkken og soverom er utgang til egen balkong på ca 10 kvm og med liten bod.
Biloppstillingsplass(nr 27) inkludert stikk for lading av rullestol i garasjeanlegg i kjeller.

Viser for øvrig til utarbeidet tilstandsrapport om boligen, som denne verdisetting er et vedlegg til.

SSBs byggekostnadsindeks for boligblokk:

Byggekostnadsindeks for boligblokk er innhentet fra SSB.
Indeks som er vurdert som hele bygget, er fra september 2017 da den indeks var 105,5 og til nå. For å se dagens beregning se senere i rapport.

www.eiendomstaksering.no e-post: pat@eiendomstaksering.no

_Verditakst__(vedlegg til tilstandsrapport)_
Andel 27, i Marta Korsets vei 4, 2020 Skedsmokorset

Konklusjon - Prisfastsetting:

MARKEDSVERDI ER SATT UT FRA VEDTEKTER FOR HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG, revidert 2103 2018(Medlem av DES-klubben Lillestrøm)

Setter dagens markedsverdi ut i fra vedtektsbestemmelser;
§ 2.3 Overføring av andel punkt C:
I henhold til vedtektene for DES-klubben i Skedsmo, § 3, skal overdragelsen skje til en pris som ikke skal overstige leilighetens opprinnelige kostpris, oppregulert med stigning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks t.o.m 01.10.2017, og f.o.m samme dato oppreguleres med eventuell stigning i Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks for boligblokk, pluss andel av annen formue, pluss påkostninger minus slitasje.

Gitte opplysninger(DES klubben Lillestrøm):

Opprinnelig kostpris for boenheten var i 2013;
Verdi 2013: Kr 4 450 000,- ihht gitte opplysninger.
Verdi 30.09.2017: Kr 4 986 825,- ihht gitte opplysninger,

Beregnet verdi ihht byggekostnadsindeks opplyst av DES klubben Lillestrøm;

Verdi 31.12.2025(eks låneopptak 2025): Kr 6 829 782,- ihht gitte opplysninger.

Andelens andel av nytt låneopptak 2025: **Kr 138 845,-** ihht gitte opplysninger

Gitt Verdi 31.12.2025(inkl. låneopptak): Kr 6 968 628,- (brukes i beregning side 6).

Vurderinger og beregninger:

Byggekostnadsindeks er innhentet fra SSB(boligblokk - hele) og for desember 2025 er den opplyst til 148,3, mens siste SSB opplyste nå er for mars 2026 og er 150,1.
Dette gir en økning i tidsintervallet på **1,2 %** ihht SSB.

Beregninger og justert verdi for boligen er ut fra disse forhold slik det fremkommer på neste side:

www.eiendomstaksering.no e-post: pat@eiendomstaksering.no

_Verditakst__(vedlegg til tilstandsrapport)_
Andel 27, i Marta Korsets vei 4, 2020 Skedsmokorset

Andel nr 27 i (HSRB) Marta Korsetys vei 4			
Andelens verdi inkl. verdi nytt låneopptak 2025	Verdi pr 31.12.2025	kr	6 968 628
Indeks regulert ihht Byggekostnadsindeks - andelen	Verdi pr april 2026	kr	7 053 210
Andelens totale indeksregulerte verdi		**kr**	**7 053 210**
Info:	Tilført verdi:		
Opplyst av eier tidligere	Solskjerming, belysning, elektro, garderobeløsninger, listverk, tilpasninger, stikk -p-plass		
Tilført verdi:	Takstmannens skjønn - Samlet tillegg	kr	220 000
	Fratrukket		
Boligens innvendige slitasjefradrag - skader osv. *	Takstingeniørens skjønn - Samlet fradrag	kr	270 000
	Beregnet sum	**kr**	**7 003 210**
Andel fellesgjeld	*(-) andel gjeld(31.12.2025)*	kr	1 855 225
Andel felles formue	(+) andel formue(pr 31.12.2025)	kr	103 589
	(siste tilgjengelige tall fra borettslaget.)		
	Beregnet verditakst ihht byggekostnadsindeks	**kr**	**5 251 574**
	Takstverdi - avrundet	**kr**	**5 250 000**

* Boligens innvendig slitasjefradrag.
Vedrørende slitasje/elde/skade. I vedtekter står det slitasje og verdien er satt ut fra den skjønnsmessige vurderte slitasje som har vært på boligen, vurdert av takstingeniør. Det er viktig å påpeke at det er ikke medtatt eller kalkulert inn eventuell utskifting av f.eks bad, kjøkken, vinduer, dører eller annet som vil kunne være naturlig å skifte ut eller fornye. Det er kun fratrukket den slitasje som vurderes at er påført de ulike bygningsdeler, ihht mandat slik takstingeniør vurderer mandatet. Ved utskifting eller fornying av f.eks bad vil det være betydelig større kostnader enn det som er vurdert som slitasje i ovenstående konklusjon. Det er heller ikke medtatt det som mange vil se på som naturlig å fornye eller pusse opp med f.eks utbedringer og fornying av flater etter tidligere eieres bruk og dens valg av f eks farger i boligen og løsninger(f.eks mht faste innredninger)

www.eiendomstaksering.no e-post: pat@eiendomstaksering.no

Verditakst*(vedlegg til tilstandsrapport)*

Andel 27, i Marta Korsets vei 4, 2020 Skedsmokorset

Rekvirent, eller representant for eier plikter å kontrollere dokumentet for eventuelle feilopplysninger, misvisende opplysninger eller mangler før bruk. Oppdraget er ment som en verdivurdering og tar ikke ansvar for feil og mangler.

For all informasjon og tilstand vedrørende boligen vises til utførte tilstandsrapport av boligen, som denne rapport er et vedlegg til!

Ansettelse av salgsverdi (markedsverdi) innebærer alltid usikkerhet, da det er summen av flere momenter som er med å bestemme verdien. Denne aktuelle vurderingen av den eiendommen er også vurdert ut fra det konkrete mandat som er gitt for vurderingen.

Verdivurderingen vil endre seg ved endret mandat for oppdraget, vedrørende denne beskrevne bolig.

Verditakst

Kr. 5 250 000

(pluss boligens andel av fellesgjeld)

Lillestrøm / Oslo 20.04.2026

Pål André Thronsen,
Takstingeniør Norsk Takst og bedriftsøkonom BI,

Norsk Eiendomstaksering AS

Side 7 av 7

www.eiendomstaksering.no **e-post: pat@eiendomstaksering.no**

VEDTEKTER FOR

HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39. *Vedtatt på stiftelsesmøtet 14. juni 2013, senest revidert 21. mars 2018. Senest revidert av GF 9.4.2025*

1 Innledende bestemmelser

1.1 Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Huseby Senior Residens Borettslag, med forretningskontor i Skedsmo, er et andelslag med formål å forvalte livsløpsboliger på eiendommen, gnr. 37 bnr. 830 og 832 i Skedsmo.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Andelseierne skal utpekes av DES-klubben i Skedsmo. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

Huseby Senior Residens Borettslag er tilknyttet DES-klubben i Skedsmo og bundet av den målsetning som er tilsiktet ved dennes vedtekter.

Endringer i Borettslagets vedtekter, som berører disse forhold, er ikke gyldige uten samtykke fra DES-klubbens styre, jfr. § 8.3. Borettslaget må også legge til grunn for sin virksomhet de siktemål og betingelser som har vært utslagsgivende ved tildeling av tomt og avtale om finansiering.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 73 andeler, pålydende kr 5 000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Overføring av andel

Når en andel (leilighet) blir ledig, skal Borettslagets styre omgående underrettes. Overdragelsen til ny eier skal skje på følgende måte:

a) I overensstemmelse med vedtektene for DES-klubben - Skedsmo vil andel (leilighet) bli tilbudt medlemmene i DES-klubben - og tildelt etter ansiennitet. 2

b) Hvis ingen av DES-klubbens medlemmer ønsker å overta andelen (leiligheten), kan andelseieren eller boet selge leiligheten på det åpne marked. Kjøper må imidlertid godkjennes av styret i Borettslaget og styret i DES-klubben - Skedsmo.

Andelseieren eller boet, som skal overdra andelen (leiligheten), har det fulle økonomiske ansvar for husleie og øvrige utgifter inntil ny eier overtar.

c) I henhold til vedtektene for DES-klubben - Skedsmo, § 3 skal overdragelsen skje til en pris som ikke skal overstige leilighetens opprinnelige kostpris, oppregulert med eventuell stigning i Statistisk Sentralbyrås "byggekostnadsindeks for boligblokk", pluss andel annen formue, pluss påkostninger og minus slitasje.

Prisen fastsettes av takstmann oppnevnt av styret i DES-klubben – Skedsmo.

d) Hvis andelseier ønsker å overta annen andel enn den han har, må han stille nåværende andel til rådighet for styret. Ønsker intet medlem av Borettslaget eller DES-klubben i Skedsmo å overta en andel, kan leiligheten annonseres i media.

Utpekt andelshaver må godkjennes av styret i Borettslaget.

e) Andelseieren må ved fraflytning overlevere leiligheten med tilbehør i rengjort stand og alle nøkler må være tilstede.

2.3 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Som andelshavere kan bare godtas personer eldre enn 55 år som er medlemmer av DES-klubben – Skedsmo.

Når det foreligger særlige forhold kan styret med samtykke av DES-klubben gjøre unntak fra dette.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Alle andelshavere skal tilstilles et eksemplar av vedtekter for Borettslaget, andelsbrev, samt ordensregler.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

2.4 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Dersom det er flere som er interessert i å overta en andel ved forkjøpsrett, er det den med lengst botid i borettslaget som har fortrinnsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven

§§ 4-17 til 4-21.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil 3 år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier, jfr. § 2.3.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, langtidsferie, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier, jfr. § 2.3.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for bytting av knuste ruter), rør, ledninger inventar, utstyr, apparater (med unntak for boligens ventilasjonsaggregat) og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater (med unntak for boligens ventilasjonsaggregat), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegg, listverk, skap, benker innvendige dører med karmer, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilfeldig skade.

Ved fraflytning av en leilighet skal leilighetens tilstand kontrolleres av rørlegger, eventuelt elektriker dersom det er alvorlige mangler ved leilighetens vedlikehold. I denne forbindelse tenkes det særlig på baderom og tekniske installasjoner.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

Innflytning må ikke finne sted før en får garanti for at slike mangler er utbedret.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Laget har i tillegg ansvaret for filterbytte og rutinemessig vedlikehold av boligenes ventilasjonsaggregater

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen. Andelsbeløpet til felleskostnader fastsettes av styret.

Kostnaden ved filterbytte og vedlikehold av ventilasjonsaggregatene fordeles med likt kronebeløp på alle andelseierne, og inndrives sammen med andelseiernes andel av lagets felles kostnader (husleia).

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier forskuddsvis med forfall 20. hver mnd. betale et a kontobeløp fastsatt av styret til konto avtalt med forretningsfører.

Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

5.3 **Disponering av parkeringsplasser**

Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Andelseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Andelseierne som har en hc-plass som bruksrett til sin andel og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en andelseier som har slikt behov.

Andelseierne som har en hc-plass som bruksrett til sin andel har rett til å ha stikkontakt eller lader tilknyttet egen el-måler på den parkeringsplassen han/hun til enhver tid er henvist til å bruke. Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra borettslaget.

Kostnader forbundet med flytting og tilbakeføring av eventuell stikkontakt og/eller lader for el-kjøretøyer skal dekkes av den som midlertidig låner en hc-plass.

Styret har generell adgang til å omfordele parkeringsplasser, hvis tungtveiende grunner tilsier det.

Andelseiere kan ikke foreta interne bytter av sine tildelte parkeringsplasser uten styrets skriftlige godkjenning.

5.4 Bestillingsrutiner og vilkår for etablering av ladepunkt for el-kjøretøy

Teknisk rom, kabelbaner og garasjekjellerne hører til fellesområdet. Ingen andelseier har lov eller rett til selv eller ved innleid firma å utføre arbeid på fellesområdet.

Bestilling av ladepunkt for el-kjøretøy skal gå til borettslagets styre som vil innhente pristilbud på den ønskede leveransen.

For levering av ladepunkter til parkeringsplassene vil styret av hensyn til sikkerheten i garasjene praktisere de strengeste anbefalingene fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

5.5 Videoovervåking av garasjeportene

Borettslagets 2 garasjeporter er videoovervåket. *(vedtatt enstemmig i separate beboermøter for HSRB 1 og HSRB 2 den 5. oktober 2016)*

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme. For en andel med delt eierskap kan det bare bli avgitt en (1) stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leietakere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

1. Konstituering

2. Årsmelding

3. Årsregnskap med Revisors bemerkninger

4. Valg

5. Eventuell godtgjørelse til styret

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

7. Budsjett

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Endring av vedtektene krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 medlemmer med 1-3 varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

Funksjonstiden er 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer.

Styret velger selv sin varaleder og sekretær.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie

- salg eller kjøp av fast eiendom

- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- tiltak som ellers 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

7.10 Firmategning

Styrets leder eller i dennes fravær to styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

7.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med 9

mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.13 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om at de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold.

Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

7.14 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

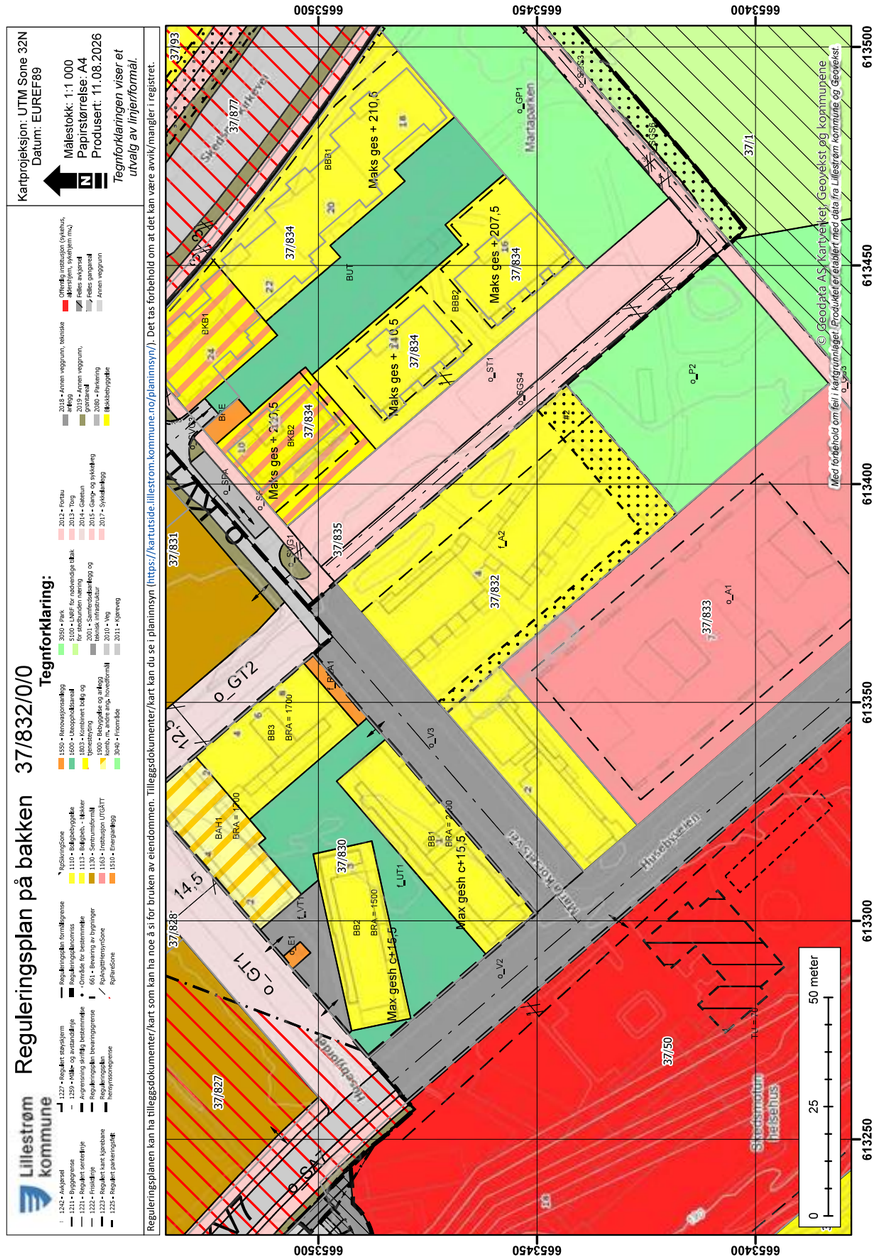
8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Endringene må på forhånd være drøftet og godkjent av styret i DES-klubben - Skedsmo.

8.4 Andre forhold

Forhold som ikke er nevnt i vedtektene reguleres av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39
Andelseier plikter å følge de vedtekter og ordensregler som til enhver tid er vedtatt i borettslaget.


Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.08.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken 37/832/0/0
Tegnforklaring:
Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.
Maks gesh c+15,5
Maks gesh c+15,0
Maks gesh c+16,0
Maks ges + 210,5
Maks ges + 207,5
Maks ges + 210,0
Maks ges + 207,0
Martaparken
Skedsmohus helsehus
Trandumveien
Trandumveien
Trandumveien
Skedsmovollen
Skedsmovollen
Skedsmovollen

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET. Gnr. 37, bnr. 832, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260280
Megler: Edvard Nyberg, mobil: 95476994, e-post: en@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Edvard Nyberg
Partner/Eiendomsmegler
954 76 994
en@proaktiv.no

PROAKTIV

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