

PROAKTIV

Familievennlig rekkehus
over tre plan med uteplasser i hver etasje

Rolig og skjermet område,
mellom Strømmen og Lillestrøm



STALSBERG TERRASSE 63



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: Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 77, bnr. 1151, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 4.500.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 364.980,-

Totalpris: 4.874.970,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1965

Soverom: 5

BRA: 143 m²

BRA-i: 141 m²

Garasje/Parkering: Bruksrett til parkering i carport utenfor huset. Fast plass. .

Gjesteplasser på området.

Tomt: 16980 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.372,-

Felleskostnader inkl.:
Felleskostnader 4 219,-
Leietillegg påbygg 405,-
Parkeringsplasser 200,-
Stipulerte avdrag 421,-
Stipulerte rentekostnader 1 127,-

Energimerke: Energiklasse: lys oransj E.

Etasje: 3

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	24	26
Fasade/ute	Stue	Kjøkken	Bad
28	34	36	38
Soverom	Gang	Plantegninger	Boligen i bilder
42	48	111	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Ingen over, ingen ved siden!
Topp service fra A til Å!”

Guro Hovind Berntsen

“Lasse kan sterkt anbefales!”

“Meget ryddig og profesjonell. Strålende kommunikasjon under hele prosessen. Alle møter med megler og fotograf var presise og ærlige. Lasse kan sterkt anbefales.”

Andreas Sørby Nilsen

“Tilgjengelig, hyggelig,
imøtekommende, profesjonell.
Dyktig.”

Renathe Bjørnøy Randem

“Grundig i prosessen”

“Grundig i prosessen til og med overdragelsen og sluttoppgjøret. Kjøper fikk inntrykk av at megleren også tok vare på de i hele prosessen. Rask på ved endringer underveis. Fleksibel med hensyn til blant annet endringer i salgsoppgaver etc. Jovial og ikke en typisk "megler", men en som kunne sette seg inn i selgers måte å resonnerer på.”

Erik Einar Rundgren

“Utrolig profesjonell og dyktig
megler!”

“Er veldig fornøyd med hele prosessen! Fra start til mål! Vi har fått god og tett oppfølging fra megler og han var alltid tilgjengelig for å svare på spørsmål. Salgsprosessen gikk raskt og vi fikk solgt raskt. Vi er veldig godt fornøyd og anbefaler dere og megler Lasse Ullereng på vårt sterkeste! Utrolig profesjonell og dyktig megler!”

Runar Svorkmo

“Jeg kommer alltid til å benytte
meg av Lasse som megler ved
egne salg i fremtiden.”

“Jeg kan anbefale Lasse på det sterkeste til alle mine venner og bekjente. Jeg kommer alltid til å benytte meg av han som megler ved egne salg i fremtiden. Han er veldig profesjonell, har god kunnskap og hadde god oppfølging gjennom hele prosessen.”

Millie Marie Svartrud

“Har aldri opplevd slik høy
servicegrad noe annet sted.”

Hedda Mørkved Blom

“Lasse skilte seg ut”

“Hadde 4 meglere på befaring, men Lasse skilte seg ut, han var godt forberedt, positiv, men realistisk og fikk inntrykk av en dyktig og genuin megler. Han var alltid tilgjengelig og absolutt en trygg megler å ha med seg på mitt første boligsalg. Salg gikk over forventning i et ganske labert marked, og sitter igjen storfornøyd med salget og prosessen rundt”

Martine Stefania Bergkvist

“Jeg er meget fornøyd med en
salgsprosess som var
førsteklasses fra A til Å.”

“Lasse er en hyggelig, kunnskapsrik og dyktig megler, og prosessen med å selge gikk både knirkefritt og gav en bedre pris enn jeg hadde forventet.”

Anders Nordli

“Alt gikk som planlagt og bra
gjennomført med god info hele
veien”

Bjørn Josten

“Trygt, effektivt og ryddig.”

Skule Guttorm Ernten

”

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

**Salgsleder/Eiendomsmegler
MNEF/Partner:** Lasse Ullereng



Lasse Ullereng
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 959 11 668
E-post: lu@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

STALSBERG TERRASSE 63

I sin karriere har Lasse bidratt til at kontorene han har jobbet på har hatt svært høy kundetilfredshet. Selv ligger han helt i toppen av kjedens egne målinger når kundenes tilbakemeldinger summeres opp. Det skyldes at han bruker mye tid på hvert eneste oppdrag og alle oppdragsgivere. Han forteller hva han skal gjøre. Og han gjør det han har sagt han skal gjøre.

Det er forskjell på å spille ludo og å spille sjakk. I det første spillet er det flaks og uflaks som bestemmer. I sjakk vinner den som har den beste planen, den som til enhver tid gjør de rette trekkene. For Lasse er det å megle boliger som å spille sjakk. Han overlater ingenting til tilfeldighetene.

Her får du mye bolig for pengene, samt tryggheten, stabiliteten og det enkle vedlikeholdet som følger med å bo i et borettslag.

Boligen i Stalsberg Terrasse ligger i et boligområde preget av rolige omgivelser og skjermet bebyggelse samtidig nærhet til bylivet.

Rekkehuset i nr. 63 har en ettertraktet plassering som det andre huset i rekken, og ligger i fremste rekke mot et stort og grønt friluftsområde.

Umiddelbar nærhet til skolen, buss og Strømmen tennisklubb, samt kort sykkelavstand ned til Lillestrøm by.

Rekkehuset går over tre plan og har god plass til familien - her får man 5 soverom, 2 bad, lys og åpen stue, separat kjøkken og mye lagringsplass.

Det er fine uteplasser i hver etasje, alle vendt mot syd og med usjenert utsikt mot friområdet utenfor.

Parkering i carport.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Lasse Ullereng

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

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

Proaktiv Lillestrøm

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

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

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

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

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

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



DITT NYE NÆROMRÅDE

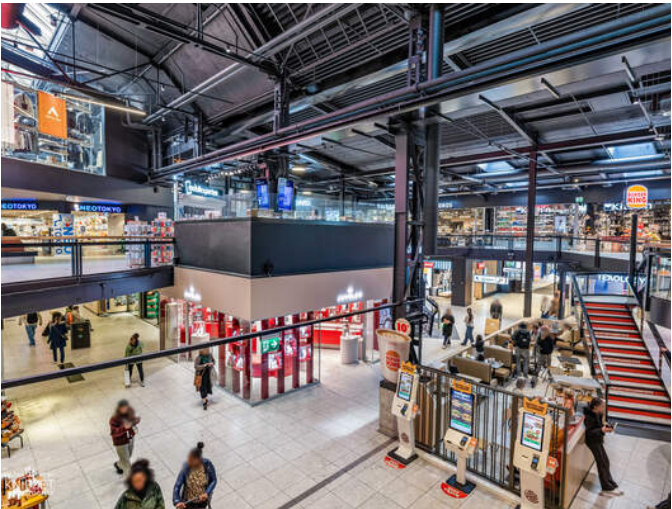
Kommune: Lillestrøm / **Område:** Strømmen

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

Beliggenhet

Her bor man i barnevennlige omgivelser, samtidig kort avstand til flere dagligvarebutikker som Kiwi Strømmen og Coop Extra på Strømmen. Søndagsåpen Joker-butikk ligger også godt innen rekkevidde, og det er kort avstand til Lillestrøm med stor Rema 1000 butikk rett ved stasjonen. Lillestrøm kan også tilby flere dagligvarebutikker som Keiser, Coop Obs, Meny, Bunnpris og Kiwi. I tillegg til hyggelig handlegate, kjøpesenter og moderne servicetilbud. I Strømmen sentrum finner du flere hyggelige spisesteder, kaféer, treningssentre og vinmonopol. Skal du på shopping har du Thon senter Strømmen med over 200 butikker og forretninger.

Den nye parken i kulturkvartalet i Lillestrøm er et lekent, offentlig byrom og møteplass for alle - både lokalbefolkning og øvrige besøkende i kvartalet. Villa Cara er et kommunalt ungdomshus i sentrum, lokalisert rett ved Lillestrøm stasjon. Her finner du kafé



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Strømmen kirke Linje 360, 381	2 min 0.2 km
🚶	Sagdalen stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.7 km
✈️	Oslo Gardermoen	29 min

DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Strømmen	8 min
🛒	Joker Strømmen Søndagsåpent	9 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

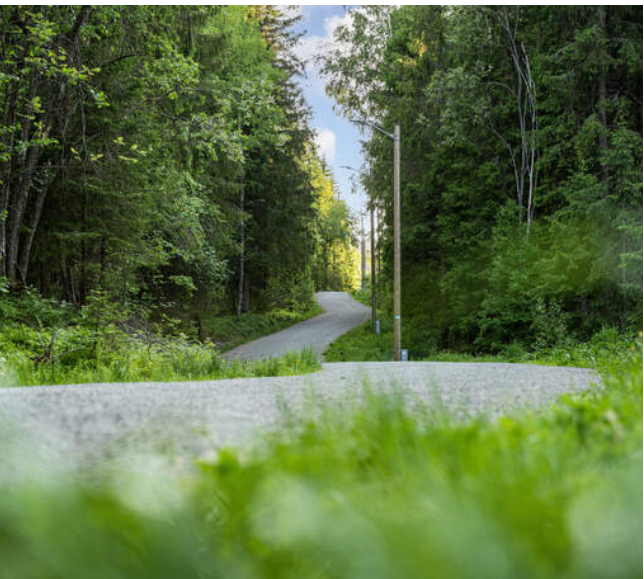
🏪	Strømmen Storsenter	14 min
🏪	Ditt Apotek Strømmen	14 min

SPORT

⚽	Stalsberg skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
⚽	Sagdalen barneskole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
🏊	Fresh Fitness Strømmen	16 min
🏊	SATS Lillestrøm	19 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Strømmen VGS hovedinngang - Ake...	5 min
🚗	Strømmen VGS - Akershus fylkesko...	5 min



med konsertscene og ulike aktivitetsrom. Nitja senter for samtidskunst, tidligere Akershus Kunstsenter åpnet sine dører våren 2021. Det nye navnet er det gamle norrøne navnet på Nitelva. I Nitjas første etasje finner du både Kafé Nitja, aktivitetsrom, kunstbutikk og lounge. Flott takterrasse i tredje etasje med utsikt over byen.

Like over veien ligger Strømmen Tennisklubb som er en klubb for små og store tennisspillere på alle nivåer. Her er det fire

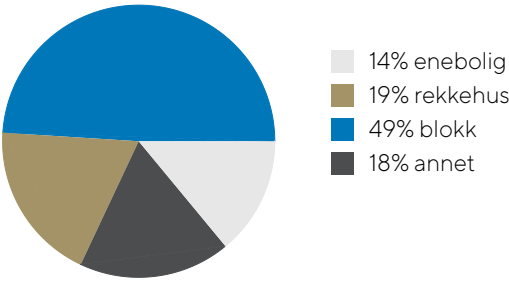
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

utendørsbaner og et klubbhus som ligger i Gamle Strømsvei. Det er også nærhet til fotballbaner, kunstgressbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre som Fresh Fitness, Wellness Gym og Sats. Rekkehuset har også nærhet til flotte natur- og friluftsområder med skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter.

En nyere treningspark, åpnet juli 2020 beliggende i Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slyngeapparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små. Videre ligger Nebbursvollen friluftsbad en kort kjøretur unna og er et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk, gratis parkering m.m.

Området har gode kollektivmuligheter med bl.a. togstasjon i Lillestrøm og Strømmen samt gode bussforbindelser til Lillestrøm, Oslo og Jessheim. Den nærmeste bussholdeplassen er "Strømmen kirke" og ligger like ved rekkehuset. Fra Lillestrøm stasjon går det hurtigtog til Oslo S.

BOLIGMASSE



med en reisetid på ca. 10 minutter og hyppige avganger med flytoget til og fra Gardermoen. Tar du bilen kommer du deg til Lillestrøm på 2 minutter, Oslo Sentrum på 20 minutter, 25 minutter til Gardermoen og 9 minutter til Lørenskog.

Fra huset er det nærhet til flere skoler og barnehager. Sagdalen skole ligger på Strømmen en kort gåtur unna, og i Lillestrøm finner du blant annet Volla og Kjellervolla skole. Av videregående skoler ligger Strømmen vgs nærmest boligen, men også Rælingen, Skedsmo og Lillestrøm vgs er godt innen rekkevidde. Har du barn i barnehagealder kan disse enkelt leveres og hentes i Strømmen barnehage eller Noas Ark barnehage.

Bebyggelse

Området består av varierende bebyggelse med rekkehus, leiligheter og eneboliger.

SKOLER

Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.) 51 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	5 min 2.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	6 min 2.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 0.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 3.1 km

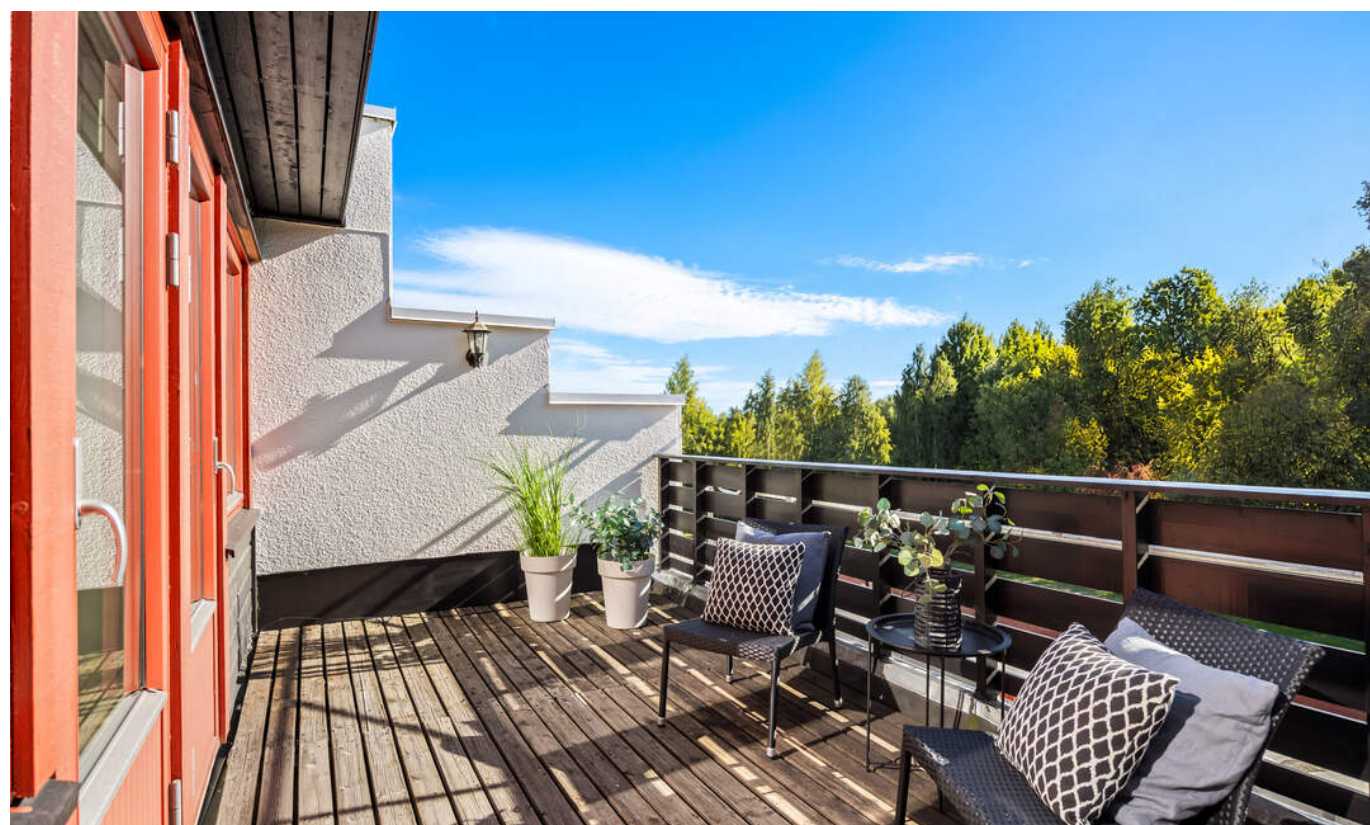
BARNEHAGER

Noas Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.5 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	9 min 0.7 km
Hagan barnehage (1-5 år) 54 barn	17 min 1.3 km

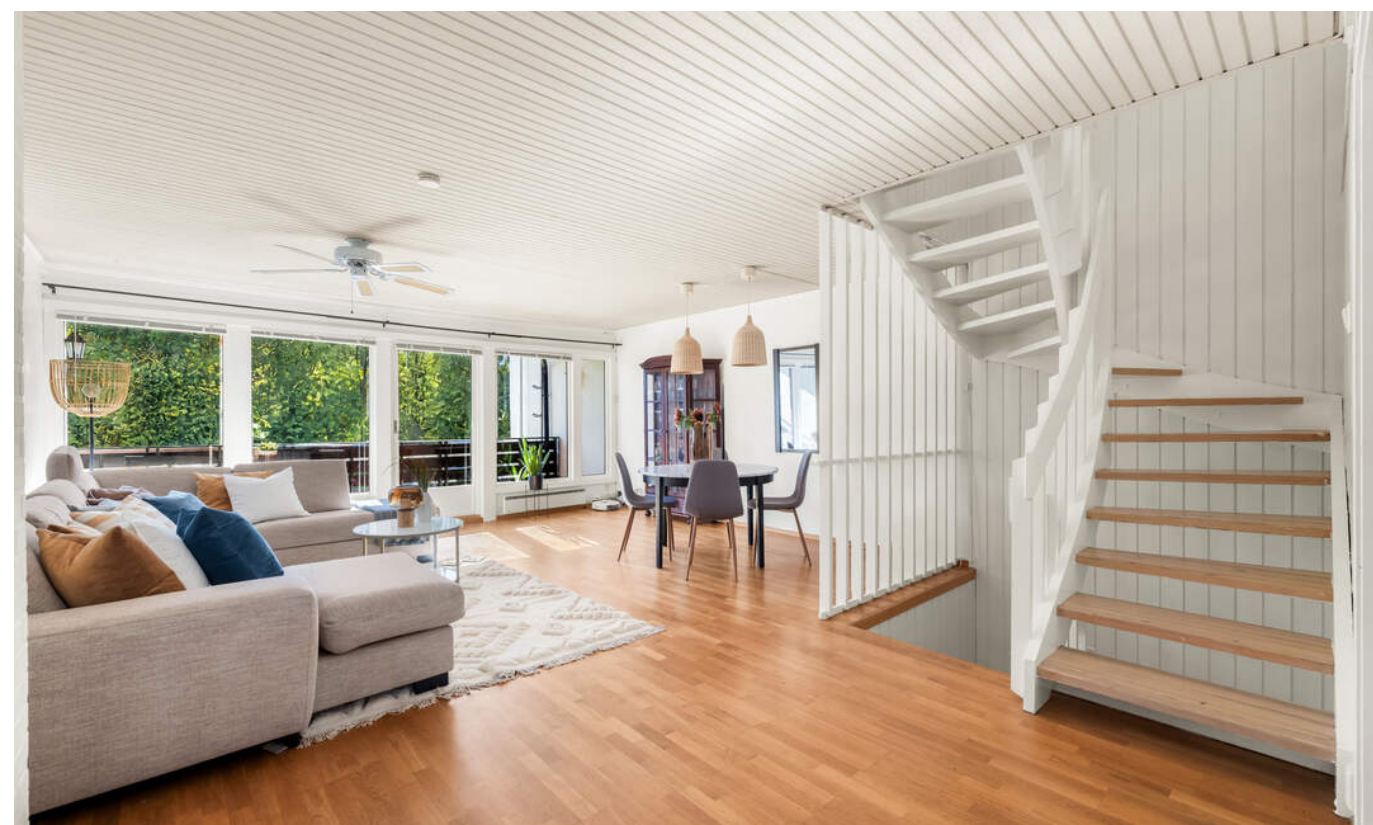
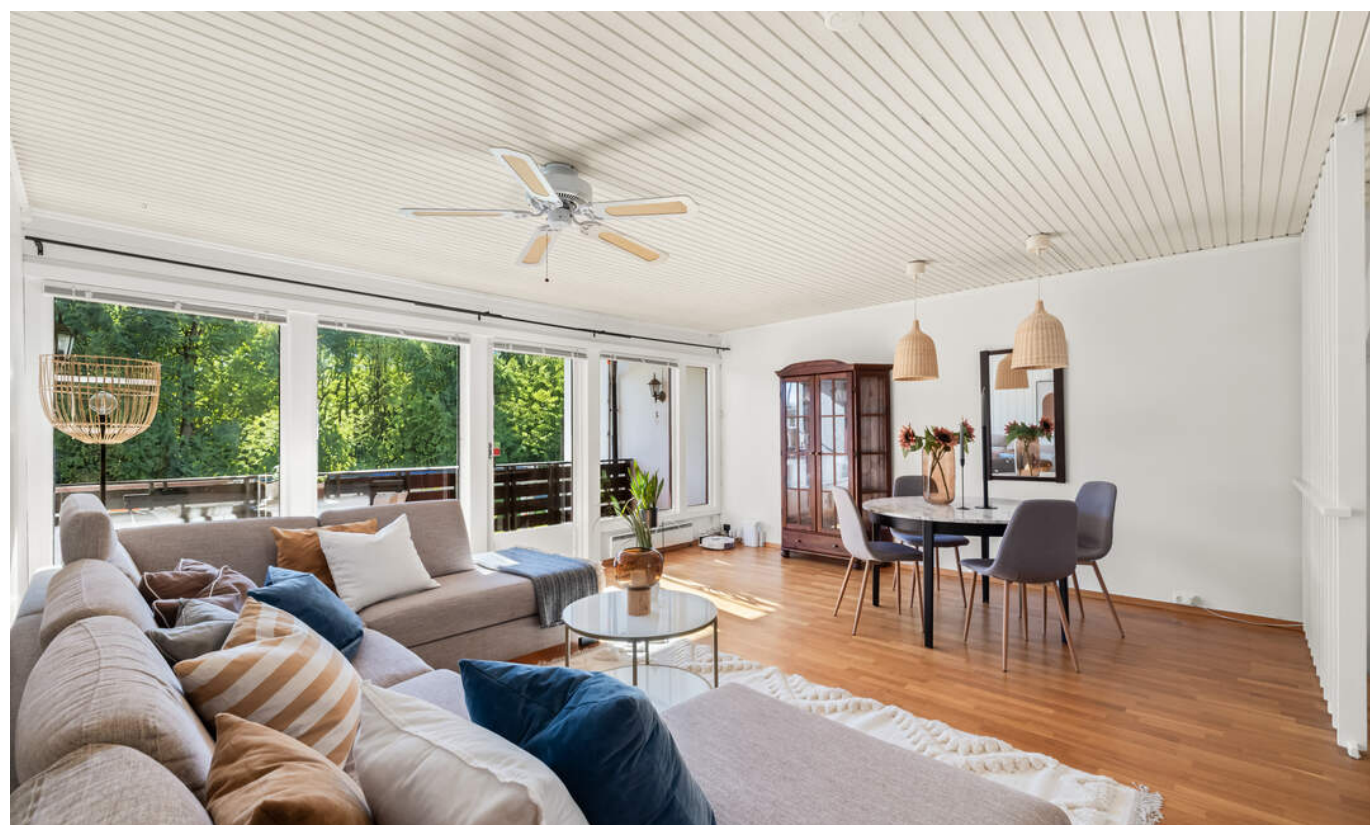


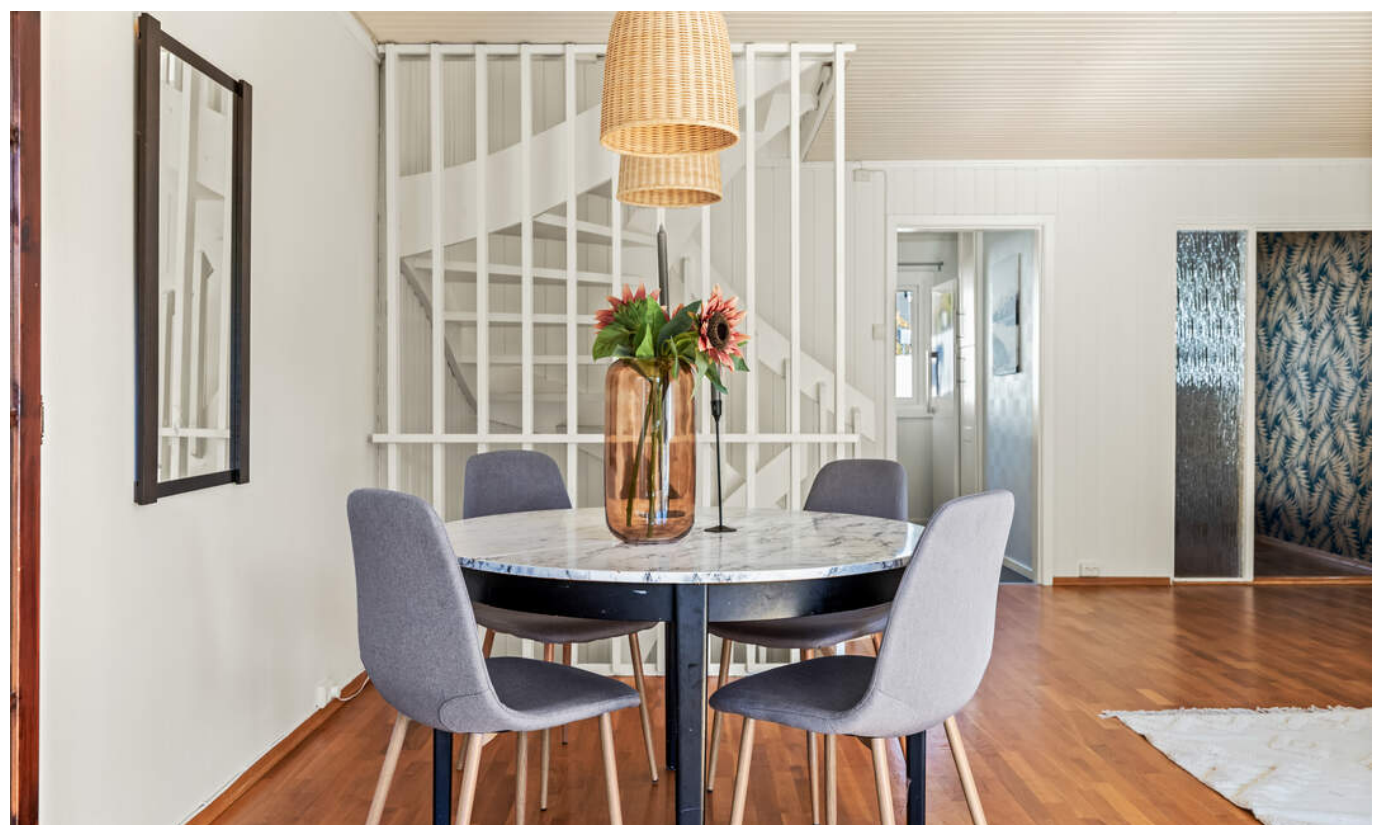
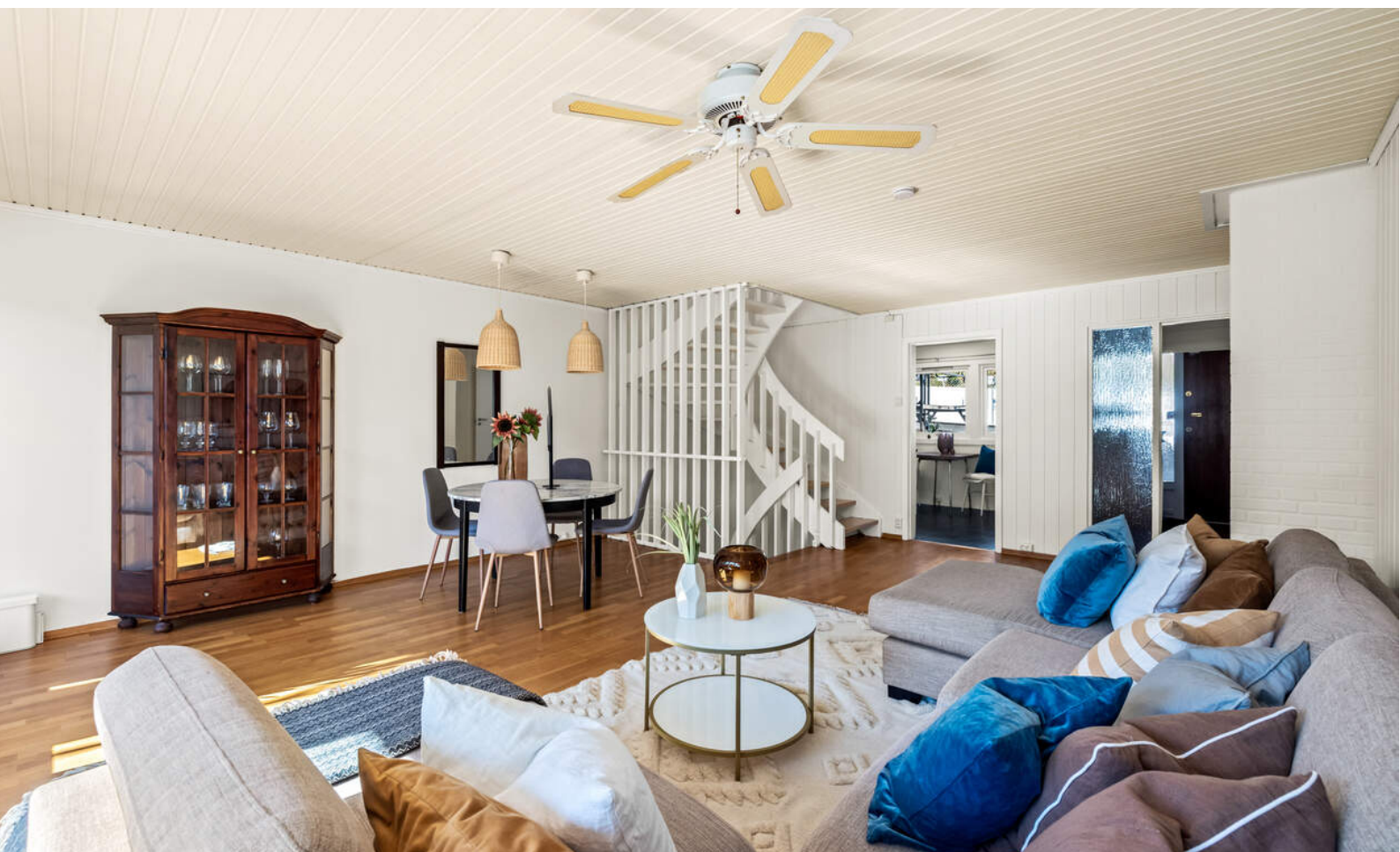
















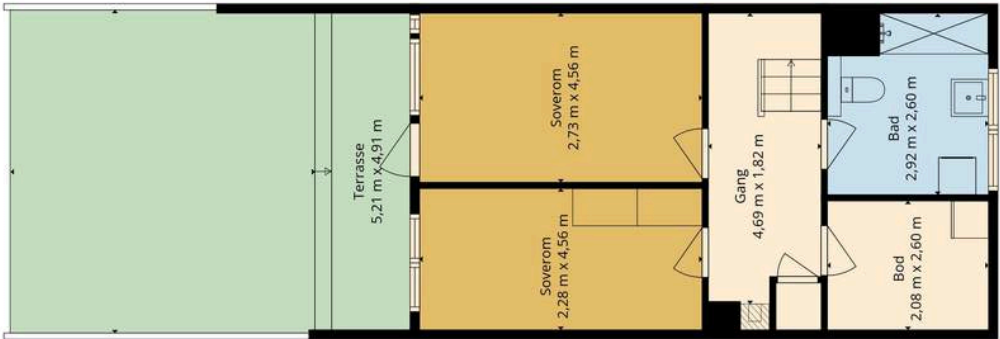




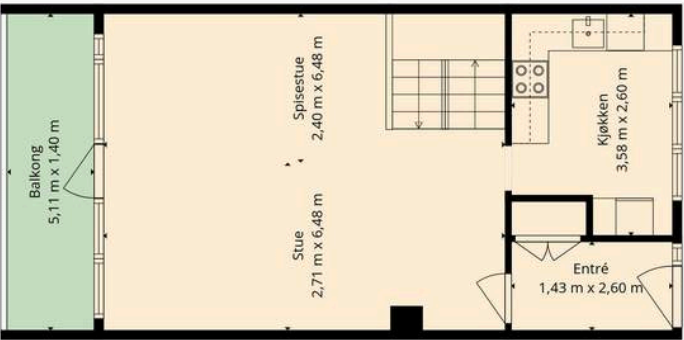




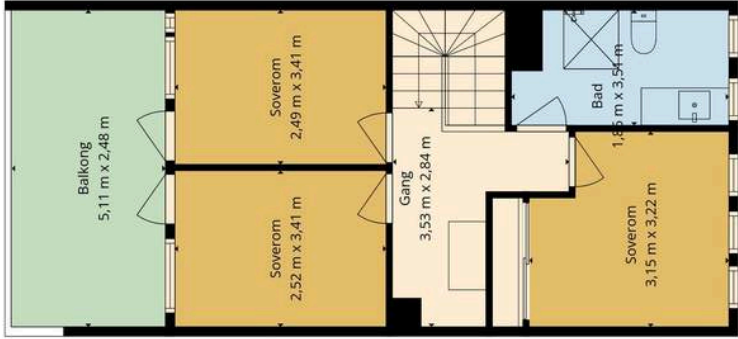
PLANTEGNINGER



1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje

Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innenvid Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Parkering i carport.

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:

- Bad i 2. etasje: Våtrommet er av eldre dato ukjent dato og har passert forventet levetid for sentrale bygningsdeler som tettesjikt og sluk.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert.

- Vinduer: Slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

- Ytterdører: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel.

- Terrasse/balkong: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert.

Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Gulv: Flere eldre overflater som er moden for oppussing.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert noen skjevheter.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert.

- Kryp kjeller: Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av kryp kjeller. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

- Innvendige trapper: Trapp fremstår med bruksslitasje.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningen er målt til 12,5cm. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpning er målt til 14cm. Dette gjelder og avstand på spilevegg mellom trapp. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Innvendige dører: Dørblader og karmer har registrert overflateslitasje utover normalt vedlikeholdsnivå. Forholdet er i hovedsak av kosmetisk karakter og påvirker ikke funksjonen.

- Bad i 2. etasje: Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt.

- Bad i underetasje: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Kjøkken: Eldre kjøkkeninnredninger med bruksslitasje, det registrert avflassing på flere fronter.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- Avløpsrør: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- Ventilasjon: Ved inspeksjon i luken under trappen ble det observert en luftekanal som antas å være av eternitt.

- Fuktsikring og drenering: Drenering er fra byggeår.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Takkonstruksjon/loft: Konstruksjonen er lukket og derfor ikke inspisert. Dette medfører usikkerhet om tilstanden til takkonstruksjonen, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes uten destruktive inngrep.

- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannsbereder er plassert inne i ett innebygd hjørne og ikke inspisert eller vurdert.

- Bad i underetasje: Det er luke under trapp som er brukt til fuktmåling, med måleresultat 7.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad: - Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk på balkong i 1. etasje er målt til 92,4cm.

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

Stigen Boligtakst AS (befaringsdato: Torsdag, 27. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Det var for høyt trykk utenfra ved montering av vannmålere, det ble lekkasje og borettslaget utbedret.

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2012. Tidligere eier har fått gjort, totalrenovert bad nede. 2026. Vi satte inn ny vask og nytt dusjkabinett på dugnad. 2020. Nye fliser pga vannskade, utført i regi av borettslaget. Husker ikke årstallet men det var da det ble montert vannmålere.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? 2020. Beising på dugnad. Byttet panel.

- Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Nabo hadde tilbakeslag i toalett, vi har hatt for høyt trykk og fikk vanninntrengning.

- Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ved eltilsyn ble det feil som er utbedret.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2024. Utbedring etter eltilsyn.

- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Sprekk ved pipa.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Byttet ut parafin ovn til vedovn.

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? De sprenger vannrenseanlegget under oss og det kan riste.

Innhold

Boligen går over tre etasjer og består av følgende; Underetasje: 1. etasje: entré, stue og kjøkken. 2. etasje: bad, gang og tre soverom.

Areal

Rekkehus

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 48 kvm

Total BRA: 48 kvm
1. etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

2. etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 35 kvm

1. etasje: 7 kvm
2. etasje: 13 kvm
Utvendig bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 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:

1. etasje:
Rekkehuset har adkomst via 1. etasje og en dekorativ entré som gir et hyggelig førsteinntrykk. I entreen er det garderobeskap samt plass til knaggrekke, kommode og skoskap. Fra entreen kommer man videre inn til husets sosiale allrom med stue og kjøkken på samme plan, men likevel i adskilte soner. Stuen har rikelig med lysinnslipp fra vindusrekke samt balkongdør i glass ut til en solrik balkong. Helt uten innsyn. Stuen har lyse overflater, spilevegg mot trappegangen og god plass til både sofagruppe og spisebord.

Koselig kjøkken i eget rom med plass til spisebord ved vinduene. Kjøkkenet har takhøy innredning med hvite, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Det er opplegg for oppvaskmaskin, samt integrert ovn, platetopp og godt med skap- og skuffeplass. Fliser på gulvet og vindusrekke som sørger for naturlig lysinnslipp.

2. etasje:
2. etasje har en svært anvendelig og god planløsning med tre soverom og et bad samlet på samme plan - ideelt for barnefamilier. Alle soverommene har god plass til ønsket soveromsmøblement, og to av soverommene mot syd har utgang til en flott balkong. Praktisk plassert ved soverommene ligger en flislagt baderom med varme i gulvet. Badet har toalett, dusjkabinett og servant med skuffeseksjon og speil.

Underetasje:
I underetasjen finner man ytterligere ett baderom - flislagt med varme i gulvet, høy plasserte vinduer og downlights i taket. Badet fungerer også som boligens vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Videre er det veggskap og servant med skap og speil. Det er også veggmontert toalett og badekar med dusj.

I underetasjen ligger også to gode soverom som begge har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Det største soverommet er i dag benyttet som en ekstra stue, og har utgang til terrassen. Det andre soverommet har blant annet plassbygget garderobeskap.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og fyring med ved.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser et ca årlig strømforbruk på 11700 kWh. Eiendommen er ikke tilknyttet Norges pris.

I tillegg tilkommer utgifter til vedfyring.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

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.

Modernisering og påkostninger

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholdshistorikk:
- Beistet på dugnad 2020
- Panel v/ vinduet i 3. etg. 2020

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt betales av borettslaget via felleskostnadene.

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.

Følgende medfølger ikke i handelen:
Lampe soverom, Lampe stue tak, Vifte, TV soverom, Speil stue/ gang, Oppvaskmaskin .



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

16 980,00 m²

Beskrivelse av tomt

Boligen har tre flotte, sydvendte uteplasser som vender ut mot et rolig friområde med lekeapparater. Beliggenheten gjør det enkelt for foreldre å følge med fra terrassen mens barna leker trygt rett utenfor. Her finner du en stor terrasse på ca. 35 m² i underetasjen, en balkong på ca. 7 m² ut fra stuen, samt en balkong på ca. 13 m² i andre etasje.

ØKONOMI

Forretningsfører

Bori Bbl

Om sameiet

Hestehagen Borettslag ble stiftet 16.06.1965 og har organisasjonsnummer 961027098. Borettslaget består av 53 andeler. Eiendommen har gnr 77, bnr 1151 i Lillestrøm kommune. Forretningsfører er BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

Styrets e-post styreleder@hestehagen-brl.no

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd

6.372,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 4 219,-
Leietillegg påbygg 405,-
Parkeringsplasser 200,-
Stipulerte avdrag 421,-
Stipulerte rentekostnader 1 127,-

Kabel-tv/internett, renter og avdrag på lån, kommunale avgifter, byggforsikring, snøbrøyting, forretningsførsel, vesentlig utvendig vedlikehold m.m.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnader kan justeres av borettslaget i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.

Andel fellesgjeld

364.980,- per tirsdag, 25. august 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Andel fellesgjeld for andel:
Bank: BOLIGBANKEN ASA 5,50%
Annuitetslån
Info pr 31.08.26
Term: 12
Tot. restgjeld: 13 311 539
Andel saldo: 247 086
Løpetid: 23.05.22 - 30.06.50

Andel fellesgjeld for andel:
Bank: BOLIGBANKEN ASA 5,50%
Annuitetslån
Info pr 31.08.26
Term: 12
Tot. restgjeld: 6 351 438
Andel saldo: 117 894
Løpetid: 28.05.26 - 30.06.51

Andel fellesformue

28.020,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Hentet fra årsregnskapet for 2025:
Inntekter: 4 108 800 (mot budsjett 4 108 818)
Utgifter: 2 847 918 (mot budsjett 2 755 048)
Resultat: 541 350 (mot budsjett 571 004)
Disponible midler pr 31.12: 1 505 332

Styreleder informere følgende:
Det medfølger fast parkeringsplass utenfor huset - evt el-billader leies av felles ladefirma og det koster kr. 5.000,- å koble seg opp.
Det er vedlikeholdsbehov i borettslaget og det vil være naturlig at det fremover i tid vil måtte byttes vinduer og dører i tillegg til etterisolering. Det er ikke vedtatt pr. dags dato, men skisseres muligheter for å se på dette i 2029. Arbeider som dette vil normalt kunne medføre økt lån og fellesutgifter.

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har 2 felles lån med saldo 13.311.539,- og 6.351.438,-.
Boligens andel av disse lånene er på hhv. kr. 247.086,- og 117.894,-. Samlet kr. 364.980,-
Se nærmere punktet lånebetingelser fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett avklares i etterkant av salget og ved benyttelse av forkjøpsretten tilkommer kr. 8406,- til den som benytter

Kjerneinformasjon

denne.
1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen).

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige forsikring ASA
Polisenummer 83040448

Sikringsordning

Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader.

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

Formuesverdi primær

1.449.159,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.796.636,- 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

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

formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement.

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

Rentekostnader fellesgjeld

1.127,- / Avdrag 1.127,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse på boligen som var gitt 07.06.1967 med følgende merknader: Noe mindre småarbeide gjenstår. Forøvrig bemerkes at glassparti ved siden av dør i vindfanget burde vært makert på tilfredsstillende måte. Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Det foreligger ferdigattest for: Rehabilitering av våtrom datert 16.02.2012. Det foreligger ferdigattest for: Påbygg rekkehus datert 07.04.1989. Gjeldende 1 etg og 47 kvm.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger på boligen som samsvarer med dagens bruk med ett unntak. I u.etg er opprinnelig vaskerom, bad og wc sammenslått til bad. Kan ikke sees å være søknadspliktig. **Ferdigattest/brukstillatelse datert** Tirsdag, 6. juni 1967

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/77/1151: 04.03.1966 - Dokumentnr: 706 - Bestemmelse om veg Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1965 - Dokumentnr: 2312 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1122

18.03.1971 - Dokumentnr: 1473 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1266

13.10.2009 - Dokumentnr: 769808 - Grensejustering Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn 231 102 14

04.03.1966 - Dokumentnr: 706 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1122 Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Reguleringsbestemmelser - Som strømmenplanen av 1953. Strømmen nordre og søndre. Eiendommen grenser til friområde med lekeplasser, ballbane og grøntarealer syd for eiendommen.

Eiendommen er berørt av følgende planforslag: Strandveien fjellhall - planlegging igangsatt, kunngjørings dato 11.03.2019.

Eiendommen ligger sentralt på Strømmen og er et område i stor utvikling. Byggearbeider og utvikling av eiendommer i området i fremtiden er påregnelig. Det foreligger planarbeider om utvidelse av det underjordiske sentralrenseanlegget RA-2 i Strandveien 22, som da trolig vil gå under eiendommen om det blir vedtatt utvidet. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Iht. kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med: Eiendommen ligger delvis i gul støysone mot vei - Støykartlegging veg etter T-1442. Eiendommen ligger i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon. I flg. kommunens temakart for marin leire er eiendommen del av et område (store deler av Lillestrøm kommune) under opprinnelig marin grense og med stor mulighet for marin leire. Generelt betyr det at der det finnes marin leire kan det også i noen tilfeller finnes kvikkleire. Eiendommen er ikke registrert å ligge i faresoner for kvikkleire, men i et aktsomhetsområde grunnet marin leire og skråning. Eiendommen er registrert som klulturminne og vernekategori 2 - Høy verneverdi - Slangeblokka og rekkehus.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger

til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 500 000,00 (Prisantydning)

364 980,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

4 864 980,00 (Kontraktsum totalt)
364 980,00 (Andel av fellesgjeld)

4 864 980,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 866 070,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 874 970,00 (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. Enkelt saker 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. 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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøtet for tinglysing. Kjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Kjøte 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Følgende medfølger ikke i handelen:

Lampe soverom
Lampe stue tak
Vifte
TV soverom
Speil stue/ gang
Oppvaskmaskin
Eier
Janicke Oskarsen
Patrick Francis Platt

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 25 800, Spørring i grunnboken kr 890, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000, Visning pr. stk. / overtagelse kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 665, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 000, Utlegg opplysninger forretningsfører (oppdatert) kr 3 380, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Oppgjørskostnad kr 0, Tilstandsrapport (Faktureres kunde direkte) kr 20 000
Sum vederlag kr. 95 140
Sum utlegg og andre utgifter kr. 41 315
Totalt kostnadsoverslag kr. 136 455

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 samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG



Energiattest



Adresse Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN	
Dato for energimerking 25.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-337957
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19343995
Gårdsnummer 77	Bruksnummer 1151
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1965	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 140,0 m²	Oppvarmet bruksareal 140,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 265,17 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 298,09 kWh/m²	Totalt levert pr. år 41 732 kWh
--	---



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 77, bnr. 1151

 Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 27.08.2026

Rapportdato: 09.09.2026

Oppdragsnr.: 13907-3867

Eiendomsverdi ref nr: ZB7224

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



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.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 3 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 4 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Rekkehus som er bygget i 1965.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler. Overflater har etter takstmannens oppfatning et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innelima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

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

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Rekkehus - Byggeår: 1965

UTVENDIG

Rekkehus med flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel samt pussede flater. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1084 og 1998.

Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 1998 og 2010

Utgang fra stue til balkong med tregulv, størrelse er ca. 7m2. Utgang fra begge soverom i 2. etasje til en balkong over boligdel på ca. 13m2. Det er under balkongen ikke registrert fuktskader. Men balkong over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader. Utgang fra stue/soverom i underetasje til en terrasse på ca. 35m2.

INNENDIG

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og laminatgulv. Overflatebehandling vegger: Malt panel og malte tapetserte flater. Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjelheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i gang i underetasje. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM

Våtrom › 2. Etasje › Bad Ukjent byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon. Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0 cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Det er tilkoblet et vannklosett. Ventilasjon: Elstyrt vifte.

Våtrom › Underetasje › Bad Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett. Elstyrt vifte

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvannsbereider er plassert inne i ett innebygd hjørne og ikke inspisert eller vurdert. Det er ikke mulig å besiktige den elektriske tilkoblingen. Dette gir begrenset kontroll med viktige sikkerhets- og funksjonsforhold. Manglende innsyn kan skjule feil som feilmontering, manglende dryppkar eller utilstrekkelig ventilasjon.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler. Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og fyring med ved. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjeøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 6 av 30

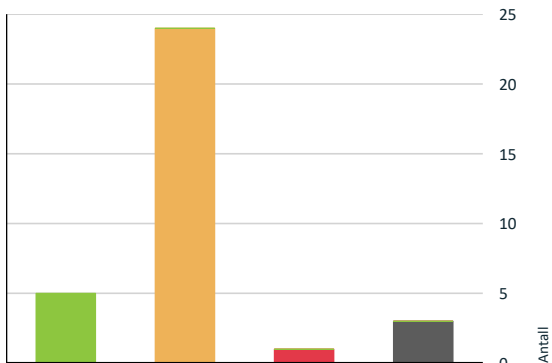
Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 1	Gå til side

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 7 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk på balkong i 1. etasje er målt til 92,4cm.
- Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm. Utforming av rekkverk: (1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.
- Mangler rekkverk, noe som utgjør en vesentlig sikkerhetsrisiko og er i strid med gjeldende forskriftskrav. Det anbefales umiddelbar montering av rekkverk i henhold til byggt teknisk forskrift
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningen er målt til 12,5cm.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpning er målt til 14cm. Dette gjelder og avstand på spilevegg mellom trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 8 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1965

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takpapp/membran.

Det er ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.Aldersrelatert slitasje og materialenes naturlige aldring. Manglende vedlikehold kan forsterke risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Alder.

Konsekvens:

Taktekkingen og undertaket har høy alder og redusert restlevetid. Risikoen for svikt, lekkasjer og følgeskader øker med videre aldring, selv om det ikke ble registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaringen.

Tiltak:

Taktekkingen bør følges opp med regelmessig kontroll og vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

Bygning generlet

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Rekkehus med flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel samt pussede flater. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Dette indikerer aldersrelatert slitasje og økt risiko for funksjonssvikt. Selv om komponentene kan være i brukbar stand, er levetiden vesentlig redusert.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 9 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

- Alder

Konsekvens:

Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.

Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:

Skrap bort løs maling og rust.

Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.

Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Konstruksjonen er lukket og derfor ikke inspisert. Dette medfører usikkerhet om tilstanden til takkonstruksjonen, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er økt usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte feil som utvikler seg over tid uten å bli oppdaget. Gjennomføringer over tak og rundt piper bør holdes under observasjon for å redusere risiko for fuktproblematikk.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning samt pussede flater.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1084 og 1998.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold. Sprekkdannelser i trevirket oppstår typisk ved uttørring, fuktpåvirkning og temperaturvariasjoner over tid.
- TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 10 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

• Slitasje.
Konsekvens:
Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:
Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.
Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.
Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.
Kontroller tetningslister og juster ved behov.
• Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innneklima og høyere strømgning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Vinduene har oppnådd høy alder og har redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan bidra til økt varmetap, trekk, kondensdannelse og høyere energiforbruk.

Tiltak:
Vinduene bør følges opp med normalt vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 1998 og 2010

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innneklima og høyere strømgning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong med tregulv, størrelse er ca. 7m2.
Utgang fra begge soverom i 2. etasje til en balkong over boligdel på ca. 13m2. Det er under balkongen ikke registrert fuktskader. Men balkong over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.
Utgang fra stue/soverom i underetasje til en terrasse på ca. 35m2.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert. Dette indikerer at membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, selv om den kan være funksjonell i dag. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for svekket tetthet. Deg er ukjent oppbygging av konstruksjonen.
• Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 11 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk på balkong i 1. etasje er målt til 92,4cm.

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.
Utforming av rekkverk:
(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av det vanntette sjiktet, da alder medfører økt risiko for redusert funksjon og mulige lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå fukt- og vannskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.
• Aldersrelatert forhold.
Konsekvens:
Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:
Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).
• Konsekvens:
Fare for liv og helse: Stor risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt mobilitet.
Brudd på forskrift: Manglende rekkverk er et sikkerhetsavvik.

Tiltak:
Monter rekkverk som oppfyller gjeldende krav til høyde (min. 1,0 m for balkonger over 3 m fallhøyde) og lysåpning (maks 0,10 m for barnesikring).
Sørg for fagmessig innfesting og kontroll av festepunkter.
Dokumenter utførelsen med bilder og samsvarserklæring fra håndverker.
• Det anbefales å øke høyden på rekkverket og endre utformingen slik at åpninger og spiler tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker og forhindre klatring, spesielt for barn.

Manglende tilpasning til gjeldende forskrifter kan medføre økt fare for personskade.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betong trapp.

Vurdering av avvik:
• Mangler rekkverk, noe som utgjør en vesentlig sikkerhetsrisiko og er i strid med gjeldende forskriftskrav. Det anbefales umiddelbar montering av rekkverk i henhold til byggt teknisk forskrift

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk
Konsekvens:
Fare for liv og helse: Stor risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt mobilitet.
Brudd på forskrift: Manglende rekkverk er et sikkerhetsavvik.

Tiltak:
Monter rekkverk som oppfyller gjeldende krav til høyde.
Sørg for fagmessig innfesting og kontroll av festepunkter.
Dokumenter utførelsen med bilder og samsvarserklæring fra håndverker.

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og laminatgulv.

Vurdering av avvik:
• Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 12 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

• Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

1 TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malt panel og malte tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblelement, bilder og hyller.

1 TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2,5cm.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 2,r cm.

Målinger er utført på tilfældige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens Det er registrert lokale høydeavvik utover grenseverdier angitt i NS 3600. Forholdet kan medføre estetiske og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert tegn som indikerer pågående konstruktive skader.

Tiltak

Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av overflater eller gulvkonstruksjoner.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskifting av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 13 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak

- Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

1 TO 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i gang i underetasje.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.

Konsekvens/tiltak

- Alder på pipe
- Konsekvens:
Redusert sikkerhetsmargin mot røykgasslekkasje, sprekkdannelser og svikt i tetthet. Økt risiko for funksjonssvikt over tid, samt høyere sannsynlighet for behov for rehabilitering eller tiltak innen overskuelig fremtid. Pipens restlevetid vurderes som begrenset.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

1 TO 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Etasjeskiller over bakkenivå som gjør at den ikke er direkte utsatt for fuktighet fra utvendig side .

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

- Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Lufting i krypkjeller
- Konsekvens:
Mangelfull ventilering øker risikoen for oppfukting av krypkjeller, med påfølgende fare for muggvekst, luktproblemer, råteskader i trebjelkelag og redusert inneklima i boligen. Det er ikke påvist konkrete råte- eller fuktskader på befaringstidspunktet, men forholdet representerer en klar risikokonstruksjon.

Tiltak:

Det anbefales å:
Forbedre ventileringen av krypkjelleren, for eksempel ved etablering eller utbedring av ventiler
Vurdere fuksikringstiltak, som fuktsperre på grunn og eventuell styrt/mechanisk ventilasjon
Følge med på tegn til fukt, lukt eller skader i tilstøtende konstruksjoner
Vurdere nærmere undersøkelser dersom krypkjelleren benyttes som del av bygningens bærekonstruksjon
Tiltakene vurderes som forebyggende og risikoreduserende.

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 14 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales å være særlig oppmerksom på denne konstruksjonen. Regelmessig kontroll og overvåking av krypkjellerens tilstand anbefales. Ved mistanke om fuktproblematikk bør det gjennomføres nærmere undersøkelser, gjerne med bistand fra fagkyndig, herunder fuktmålinger eller utvidet inspeksjon. Eventuelle forebyggende tiltak vurderes ved behov.

2.2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Trapp fremstår med bruksslitasje.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningen er målt til 12,5cm.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpning er målt til 14cm. Dette gjelder og avstand på spilevegg mellom trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes vedlikehold av trapp.

Konsekvens:

Bruksslitasje kan redusere estetikk og komfort, men har mindre betydning for funksjon dersom konstruksjonen er stabil.

Tiltak:

Vedlikehold av trappen, som sliping og overflatebehandling, for å forlenge levetiden.

- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskafe, spesielt for små barn.
- Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene og i spileveggen slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall- og klemskader, spesielt for barn. Store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko.
- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

2.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Dørblader og karmen har registrert overflateslitasje utover normalt vedlikeholdsnivå. Forholdet er i hovedsak av kosmetisk karakter og påvirker ikke funksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på baderomsdør. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:

Kosmetisk forringelse av overflater.

Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørblad).

Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.

Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:

Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.

Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.

Smøring/justering av hengsler ved behov.

Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

VÅTROM

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 15 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

2.2 Generell

Beskrivelse

Ukjent byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0 cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Det er tilkoblet et vannklosett. Ventilasjon: Elstyrt vifte.

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er av eldre dato ukjent dato og har passert forventet levetid for sentrale bygningsdeler som tettesjikt og sluk. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til konstruksjonens videre funksjon settes TG3

Det er eldre sluk fra byggeår og ukjent tetsjikte.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes rehabilitering av våtrommet. Ved fremtidig oppgradering anbefales utskifting av sluk, etablering av nytt tettesjikt/membran samt oppgradering av øvrige våtromskonstruksjoner til dagens standard. Inntil rehabilitering gjennomføres anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å redusere vannbelastningen på konstruksjonen.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:

Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.

Ved

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

2.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 00.

Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringsstidspunktet .

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 16 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

- Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett. Elstyrt vifte

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befarings tidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. dDet foreligger usikkerhet knyttet til utførelsen, da dokumentasjon ikke er fremlagt., selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tiltak:

Fremskaff eventuell FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller bildedokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør nærmere undersøkelser vurderes ved mistanke om skjulte skader eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 17 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

- Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Vindu i våtsone er mer utsatt for fuktbelastning enn øvrige bygningsdeler. Det ble ikke registrert skader ved befaringen.

Tiltak:

Overflater og skjøter rundt vinduet bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense fuktpåvirkning.

- Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Bruk av dusjkabinett vil redusere vannbelastningen på overflater og kunne forlenge våtrommets gjenværende levetid

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent tetsjikt. Det er plastsluk. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens kvalitet og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader, som kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 18 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

- Konsekvens: Skjulte avløpsrør har oppnådd en alder hvor risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer er økende.
- Tiltak: Tilstanden bør overvåkes. Kamerainspeksjon kan vurderes dersom nærmere kartlegging av tilstanden er ønskelig

Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1 TG 2 Ventilasjon - 1

Beskrivelse

Ved inspeksjon i luken under trappen ble det observert en luftekanal som antas å være av eternitt.

Vurdering av avvik:

- Eternitt kanal

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en vurdering av luftekanalen for å avklare om den faktisk inneholder eternitt (asbest). Dersom det bekreftes, bør kanalen håndteres og eventuelt fjernes av fagperson med kompetanse på asbest, da eksponering for asbeststøv kan medføre helseisiko.

1 TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert inne i ett innebygd hjørne og ikke inspisert eller vurdert. Det er ikke mulig å besiktige den elektriske tilkoblingen. Dette gir begrenset kontroll med viktige sikkerhets- og funksjonsforhold. Manglende innsyn kan skjule feil som feilmontering, manglende dryppkar eller utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til lekkasje, fuktskader i kjøkkeninnredning eller elektriske feil med fare for varmgang. Manglende kontroll med understøttelse kan gi belastningsskader på innredningen over tid.

Tiltak:

Vurder å gjøre berederen tilgjengelig for inspeksjon, enten ved å demontere deler av innredningen eller flytte berederen. Kontroller at det er montert dryppkar med avløp og at elektrisk tilkobling er utført av fagperson. Sørg for dokumentasjon av utførelse og tilkobling.

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 21 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Store deler av huset står over terrengnivået. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Vurdering av avvik:

- Drenering er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å skifte ut dreneringen, da eksisterende drenering er fra byggeåret og det er ukjent hvilken type som er benyttet.
- Konsekvensen av gammel eller ukjent drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til råteskader og dårlig innelima. Videre undersøkelser, som oppgraving, kan være nødvendig for å avklare tilstanden og eventuelt planlegge tiltak.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med betong

1 TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 22 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vannsystemet.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.
Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i avløpssystemet.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.
Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk på balkong i 1. etasje er målt til 92,4cm.

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.

Utforming av rekkverk:

(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.

- Mangler rekkverk, noe som utgjør en vesentlig sikkerhetsrisiko og er i strid med gjeldende forskriftskrav. Det anbefales umiddelbar montering av rekkverk i henhold til byggteknisk forskrift
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningen er målt til 12,5cm.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpning er målt til 14cm. Dette gjelder og avstand på spilevegg mellom trapp.

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 23 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fare for liv og helse: Stor risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt mobilitet.
Brudd på forskrift: Manglende rekkverk er et sikkerhetsavvik.

Tiltak:

Monter rekkverk som oppfyller gjeldende krav til høyde (min. 1,0 m for balkonger over 3 m fallhøyde) og lysåpning (maks 0,10 m for barnesikring). Sørg for fagmessig innfesting og kontroll av festepunkter. Dokumenter utførelsen med bilder og samsvarserklæring fra håndverker.

- Det anbefales å øke høyden på rekkverket og endre utformingen slik at åpninger og spiler tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker og forhindre klatring, spesielt for barn.

Manglende tilpasning til gjeldende forskrifter kan medføre økt fare for personskade.

- Manglende rekkverk

Konsekvens:
Fare for liv og helse: Stor risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt mobilitet.
Brudd på forskrift: Manglende rekkverk er et sikkerhetsavvik.

Tiltak:

Monter rekkverk som oppfyller gjeldende krav til høyde. Sørg for fagmessig innfesting og kontroll av festepunkter. Dokumenter utførelsen med bilder og samsvarserklæring fra håndverker.

- Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.
- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
- Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene og i spileveggen slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall- og klemskader, spesielt for barn. Store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko.
- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 24 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

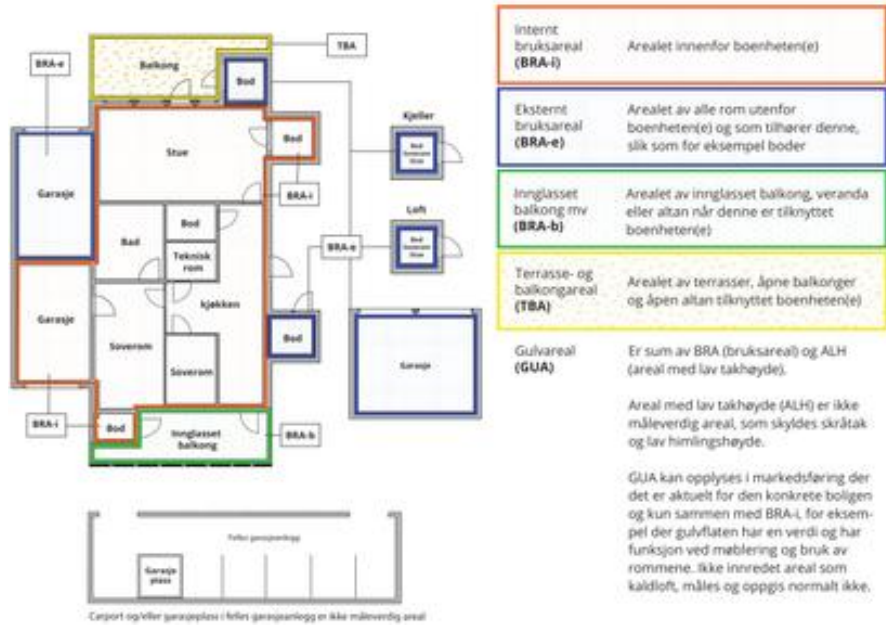
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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.

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 25 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	45			45	13
1. Etasje	48			48	7
Underetasje	48			48	35
Krypkjeller					
Utv bod		2		2	
SUM	141	2			55
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
1. Etasje	Kjøkken, entré, stue		
Underetasje	Bad, gang, soverom/kontor, soverom/stv - stue, bod		
Krypkjeller	Kryperom		
Utv bod		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Oppdragsnr.: 13907-3867

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 26 av 30

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Janicke Oskarsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	1151	0	0	16980.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stalsberg terrasse 63

Hjemmelshaver

Hestehagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Hestehagen Borettslag	961027098	H0101	Bori Bbl	Janicke Oskarsen og Patrick Francis Platt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

39

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 16 980,80 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Beistet på dugnad 2020
- Panel v/ vinduet i 3. etg 2020

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	27.08.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.08.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordbekreftelse	25.08.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	25.08.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport	02.01.2024	Elvia AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsenivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Stalsberg terrasse 63

Stalsberg terrasse 63

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden mai 2012

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Oskarsen, Janicke

Selger

Platt, Patrick Francis

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var for høyt trykk utenfra ved montering av vannmålere, det ble lekkasje og borettslaget utbedret

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2012

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier har fått gjort, totalrenovert bad nede

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Jørgen Halck Tidligere eier har bestilt og betalt

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2026

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vi satte inn ny vask og nytt dusjkabinett på dugnad

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2020

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye fliser pga vannskade, utført i regi av borettslaget. Husker ikke året men det var da det ble montert vannmålere

Side 2

80

STALSBERG TERRASSE 63

PROAKTIV.NO

81



2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Borettslaget har dokumentasjon

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2

Årstall
2020

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Beising på dugnad

4.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2

Årstall
2020

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet panel

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Regi av borettslaget

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Nabo hadde tilbakeslag i toalett, vi har hatt for høyt trykk og fikk vanninntrengning

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei



7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Ved eltilsyn ble det feil som er utbedret

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Utbedring etter eltilsyn

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Husker ikke

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk ved pipa

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet ut parafin ovn til vedovn

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger



23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

De sprenger vannrenseanlegget under oss og det kan riste

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60503442

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
PATRICK FRANCIS PLATT	2026-08-25	Janicke Oskarsen Lund	2026-08-25
Identification		Identification	
 PATRICK FRANCIS PLATT		 Janicke Oskarsen Lund	



Ordensregler for
Hestehagen Borettslag

Styret har i henhold til vedtekter for Hestehagen Borettslag punkt 4-1 (5) fastsatt følgende vanlige ordensregler for borettslaget.

1. Trafikk og parkering

- Biler må ikke parkeres på veien foran inngangsdørene. Unntatt fra dette er en kort stopp for av- og pålessing eller av- og påstigning.
- Hver leilighet har 1 stk parkeringsplass. Denne disponeres fritt av den enkelte. Er den ikke i bruk kan den gjerne leies bort til styret.
- Besøkende med biler må av sitt vertskap anvises til egne gjesteplasser. Benyttes gjesteplassen mer enn 3 døgn, må det forligge spesielle parkeringslapper godt synlig på kjøretøyet, dersom man ikke skal bli bøtelagt. Slike lapper rekvireres hos styret.
- Borettslaget har noen ekstra parkeringsplasser til utleie. Eventuell søknad sendes styret. Leieplasser går tilbake til styret, etter endt leietid og fordeles videre etter søknadsliste.
- Av hensyn til barn som leker i veien må det vises den største forsiktighet og bilen kjøres i 1. gir.

2. Søppel og renhold

- Husholdningsavfall og søppel må i samsvar med kommunale påbud, pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelkassene.
- Legg ikke mat til fuglene på bakken, da dette trekker mus og rotter til eiendommen.
- Sørg alltid for renhold og opprydning i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til det hus en bor i. Dette omfatter også vcien og garasje/parkeringsplass.
- I forbindelse med dugnader vår og høst leies containere for kast av større ting samt hageavfall mv.

3. Utvendig vedlikehold

- For at rekkehusene skal bibeholde et ensartet preg må bare benyttes de farger på maling og beis som ved prosjekteringen ble bestemt av konsulent og arkitekt. En hel eller delvis avvikelse fra denne bestemmelse må sendes styret som et forslag og avgjøres på et møte med borettslaverne.
- Hver borettslaver er ansvarlig for vedlikehold av sitt hus utendørs (maling og beis). Endeveggene blir tatt på dugnad

4. Forhager og fellesarealer

- Vis respekt for naboens forhager.
- Vern om det felles grøntanlegg som er opparbeidet.
- Benytt lekeplass, fotballbane og utcarealer på en måte så det ikke er til sjenanse for andre beboere

5. Dyrehold

- Borettslaget har ikke forbud mot dyrehold

6. Piper og brannsikring

- Hver leilighet må ha montert 1 røkvarsler i hver etasje samt pulver slukker apparat eller brannslage som er lang nok til å nå alle rom
- Borettsshaver er ansvarlig for at slukningsapparat og røkvarsler er inntakt
- Borettsshaver er ansvarlig for at peis og vedovn er montert etter gjeldende foreskrifter
- Husk å tømme ut sot etter feiing

7. Redskapsboden

- Av hensyn til begrensede plassmuligheter, må redskapsboden bare benyttes som oppbevaringssted for stiger, tralle, trillebår, fellesgrill etc. eller annen redskap som står til felles disposisjon for samtlige borettsshavere.
- Redskapsboden må ikke tjene som lager for private, plasskrevende effekter eller andre sesongbetonte sportsartikler og sykler.
- Enhver som henter redskap i redskapsboden står ansvarlig overfor borettslaget for at det blir behandlet på en samvittighetsfull måte. Redskapen skal ikke stå ute om natta, men bringes tilbake etter bruk og låses forsvarlig inn.

8. Øvrige bestemmelse

- For praktiske informasjoner om borettslaget henvises til brosjyren ”Velkommen til Hestehagen Borettslag” som revideres årlig etter generalforsamlingen.
- For øvrig henvises til borettslagets vedtekter. Dette gjelder eksempelvis regler i forbindelse med framleie samt ansvar for vedlikehold.

Styret, juni 2005

Vedtekter
for
Hestehagen Borettslag



tilknyttet

BORI BBL

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 16.06.1965, sist endret på ordinær generalforsamling 11.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hestehagen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i laget eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

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

(3) Forretningsførerkontrakten løper frem dl oppsigelse etter dagens gjeldende regler.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel

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

(4) Andelseiere skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelsbaver

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens 5 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier,

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

- (3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skape eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemning hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- (5) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- (3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosset, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det er andelseiers ansvar at våtrom lever opp til gjeldende normer mht. tetthet og funksjon.

Andelseieren har også ansvar for vedlikehold av frittstående bok, terrasse og platting oppført av nåværende eller tidligere andelseier (e), eller oppført i regi av borettslaget.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet,

gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Utbygging

6-1 Bakgrunn

- (1) Hestehagen borettslaget består av 53 andeler, opprinnelig fra 1967, hvor av fem er utbygd i perioden 1979 til 2009. Det eksisterer pr januar 2013 to ulike retningslinjer for utbygging, fra henholdsvis 1979 og 2008.

Grunnet den uldarhet og liten grad av forutberegnelighet som det vil medføre å ha to ulike sett med retningslinjer, har styret et ønske om å samordne disse, samtidig som innholdet presiseres og utdypes. Styret ønsker å inngå avtale med de fem enhetene som allerede er bygget ut, slik at de nye retningslinjene erstatter de tidligere. For enheter som ildce er bygget ut vil de nye retningslinjene gjelde fra ikrafttredelsestidspunktet.

For andel nr 63, 75, 85, og 86 vil retningslinjene av 20 februar 1979 gjelde for tidligere utbygg/påbygg. Retningslinjene fra 20 februar 1979 gjelder inntil disse andelene skriftlig tiltrer retningslinjene av 15 april 2013.

Styret har, i samråd med advokat, utarbeidet et nytt sett med retningslinjer. Utbygging er søknadspliktig i henhold til offentligrettslige regler, herunder plan- og bygningsloven av 2008, og det gis ingen garanti for at tillatelse vil bli gitt selv om retningslinjene er oppfylt.

Tiltak i henhold til disse retningslinjer skal være sammenfallende med søknadspliktige tiltak som faller inn under plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 5 20-1 (og med senere lovendringer). Med utbygging menes oppføring, tilbygging, påbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg, på den enkelte enheten i regi av andelseier, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a. Andre søknadspliktige tiltak fremkommer av lovens § 20-1 første ledd bokstav b — m.

6-2 Kostnads-og ansvarsfordeling for tidligere og fremtidige utbygde enheter

Den andelseier som bærer kostnadene samsvarer med den andelseier som er ansvarlig i relasjon til punktene nedenfor.

(1) Kostnader i forbindelse med utbygging.

Andelseier må dekke alle kostnader av enhver art i forbindelse med utbygging, også kostnader for borettslaget som har årsakssammenheng med utbyggingen.

(2) Løpende utgifter

(1) Merkostnader for tiltak som er beskrevet i pkt. I (bakgrunn), fjerde avsnitt, må dekkes av andelseier gjennom økte fellesutgifter pr. måned. Merkostnadene inldudeter blant annet økt forsikringssum, vedlikeholdskos blader, avgifter, skatt m.v.

Husleien for utbygde enheter tilsvarer et tillegg på kr 10,- pr. brutto kvm pr. mnd. Beløpet fastsettes ved ikrafttredelse av retningslinjene/utferdiget ferdigattest og det totale beløpet reguleres med husleieindeksen på samme tid som husleien for øvrig.

For øvrig vises det til vedtektene, sist endret 25. mai 2007, punkt 7.

(2) Kostnader til alminnelig vedlikehold

Fremtidig alminnelig felles vedlikehold av de utbygde enhetene, fot eksempel utskiftning av utvendig panel, vinduer og taktekke ved slit og elde, utføres og betales av borettslaget i henhold til vedtektene punkt 5.

Dersom påbygget/tilbygget medfører merarbeid for vedlikehold som skal utføres ved dugnad, plikter de som eier påbygget/tilbygget å utføre merarbeidet i tillegg til det øvrige fordelte arbeidet.

(3) Kostnader for utbedring i reparasjon som går ut over alminnelig vedlikehold

Det er kun alminnelig vedlikehold som besørges av borettslaget. Denne vedlikeholdsplikten fremkommer av borettslagsloven av 2003 § 5-17, med de begrensninger som fremkommer i disse retningslinjer.

Andelseieren har selv ansvar for fa. grnessige reparasjoner og tilfeldige skader som blir nødvendig grunnet feil/svaldieter som har årsak til utbyggingen, samt eventuelle skader på øvrige deler av borettslagets eiendom (følgeskader).

Den øvrige, alminnelige, vedlikeholdsplikten for andelseieren fremkommet av vedtektene pkt. 51 og borettslagsloven av 2003 § 5-12.

Eventuelle feil ved byggearbeidene er andelseiers ansvar uansett når feilen blir oppdaget. Dette gjelder også for andelseiere som overtar en andel som tidligere er bygd ut.

Andelseier må selv dekke utgifter for å få satt bygget i stand etter gjeldene krav og retningslinjer. Hvis ikke andelseier besørger dette selv, kan styret i borettslaget igangsette arbeidene for andelseiers regning etter fremsatt varsel.

6-3 Retningslinjer for fremtid utbygging av enheter

(1) Ansvar for utkegging

Andelseier er å betrakte som tiltakshaver og ansvarlig for utbyggingen, og har ansvaret for samtlige kostnader til og ferdigstillelse av tiltaket. Andelseier har i den forbindelse det fulle og hele ansvaret i henhold til de til enhver tid gjeldende offentligrettslige regler fra utarbeidelse av søknad og frem til ferdigstillelse.

Borettslagsandelen kan ikke overdras i byggeperioden uten at kjøper bekrefter skriftlig at selgers forpliktelser overtas i sin helhet.

(2) Søknadsprosessen

I tillegg til saksbehandlingsreglene etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjelder følgende;

Andelseier må søke styret om utbygging etter at nabovarsel er mottatt av samtlige berørte, men før byggesøknad sendes til kommunen.

Søknaden til styret må innebefatte;

(i) et komplett prosjekteringsgrunnlag, herunder fasadetegninger/snittegningcr/plantegninger, egenerklæring om retningslinjer for utbygging (se vedlegg 2), (iii) kopi av informasjon til andelseiere/nabovarsel med kvittering på at denne er mottatt, (iv) informasjon om estimert kostnad for utbyggingen og (v) informasjon om ansvarshavende for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll, jf. plan- og bygningsloven av 2008 kapittel 23.

Punkt (iv) vil gi grunnlag for styrets krav om bankgaranti/sperret depositumskonto i utbyggingsperioden. Bankgaranti/sperret depositumskonto skal være en sikkerhet for styret til å finansiere ferdigstillelse eller tilbakeføre tilbygget/påbygget for de tilfeller andelseier misligholder disse retningslinjene eller øvrige krav/regler av privatrettslig eller offentligrettslig karakter.

Etter en foreløpig godkjenning fra styret, kan søknaden sendes til Lillestrøm kommune for behandling.

Når alle godkjenninger er gitt fra kommunen skal andelseier søke styret om endelig tillatelse til utbygging. Styret kan, hvis det foreligger saklig grunn, nekte å gi slik tillatelse. Byggearbeidene kan ikke igangsettes før styret tillater dette. Styret plikter å gi andelseier en skriftlig tilbakemelding innen tre uker fra søknad om endelig tillatelse er mottatt.

Styret belastes ikke for kostnader for søknadsprosessen e.l. selv om tillatelse ikke

gis. Ved søknad om endelig tillatelse skal følgende vedlegges:

Melding om byggestart og forventet ferdigstillelse, tillatelse fra Lillestrøm kommune, kvittering på at berørte naboer er varslet om hyggestart, bekreftelse på at bankgaranti foreligger eller sperret depositumskonto er opprettet med et beløp fastsatt av styret ved foreløpig tillatelse, oversikt over ansvarshavende og HMS samsvarserklæring for utførende håndverkere og rutiner for håndtering av avfall, bekreftelse på forsikring av bygget i byggeperioden og frem til bygget er omfattet av borettslagets bygningsforsikring. Forsikringen må omfatte personskader og arbeidsulykker.

(1) Særlig om Ill-gravinger/teirenginngip

For andelseiere som ønsker å grave ut kjellerareal e.l., eller foreta andre inngrep i dette arealet, stilles det særskilte krav.

Eiendommen ligger i et område hvor det stilles krav til geotekniske undersøkelser før tillatelse kan gis, jf. kommuneplanens arealdel (2011-2022), vedtatt 8. juni 2011, § 1-6, pkt. 5. Undersøkelsene må utføres av foretak med kompetanse innenfor fagområdet geoteknikk, og foretaket må søke ansvarsrett, jf. plan- og bygningsloven av 2008 kapittel 23. Søknaden anses som mangelfull, også overfor styret, inntil dette forholdet er på plass.

Når det gjelder krav til byggegrunnen og ubebygd areal for øvrig, vises det til de krav som stilles i plan- og bygningsloven av 2008 kapittel 28.

(2) Krav til 14brølr

All utbygging skal foretas i henhold til gjeldende vedtekter i borettslaget, vedtak fra generalforsamlingen, styrets retningslinjer og etter gjeldende krav i plan og bygningsloven av 2008 med tilhørende forskrifter og detaljblad fra Byggforsk/NBI m.v.

Alle arbeider skal i utgangspunktet utføres av foretak med godkjenning for ansvarsrett, så fremt dette kreves. Arbeider innenfor alle bygningstekniske fagområder for installasjoner skal foretas av autoriserte fagpersoner.

Utformingen av påbygg/tilbygg skal ha det samme estetiske uttrykk som eksisterende bebyggelse.

(3) Kontrollmtiner

Styret kan ansette en uavhengig bygningsteknisk konsulent, eventuelt en konsulent fra BORI, i tre trinn av prosessen, for utbyggers regning, for å kontrollere fagmessigheten av arbeidet.

Konsulenten skal befare utbyggingen ved disse tre trinnene i byggeprosessen; (i) graving/støp av grunnmur, (ii) oppføring av reisverk, og (iii) når bygget er beldedd, men før maling.

Styret kan vedta at byggearbeidene skal stanse hvis retningslinjene ikke overholdes eller hvis konsulenten finner det nødvendig for å sikre fagmessig og/eller sikkerhetsmessig utbygging.

Andelseier har 14 dager på å rette opp manglene eller uttale seg skriftlig til styret. Styret kan kreve at en uavhengig konsulent skal utføre kontroll, for utbyggers regning, i forbindelse med rettingen av manglene.

(4)Forholdet til husordensregler

Byggeaktivitet må foregå innenfor tidsrommet 07.00 - 19.00 på hverdager, med mindre særlige forhold tilsier noe annet (f. eks. av bygningstekniske årsaker), og for øvrig foregå i samsvar med gjeldende vedtekter, husordensregler m.v.

(5) Ferdigstillelse

Oppføring skal skje uten ugrunnet opphold og tiltaket skal ferdigstilles senest innen 6 måneder etter oppstart (for hvert påbegynte tiltak). Dersom det under byggearbeidene må antas at utbygging tar lenger tid enn 6 måneder, skal dette snarest meldes skriftlig til styret med begrunnelse. Konkrete planer for fullføring av tiltaket skal dokumenteres.

Ferdigattest må innhentes fra Skedsmo kommune så snart arbeidene er ferdigstilt. Kopi av ferdigattesten sendes til styret.

Borettslaget sørger for å sende melding til forsikringsselskapet så snart arbeidene er ferdigstilt, og senest innen en måned etter at melding om ferdigattest er mottatt av styret. Andelseier er forpliktet til å forsikre tilbygg/påbygg frem til det mottas bekreftelse fra styret på at tilbygget er forsikret.

Styret har fullmakt til å ferdigstille utbyggingen på andelseiers regning og risiko, dersom ikke ferdigattest foreligger innen 9 måneder fra byggestart og det er rimelig at styret overtar styringen av utbyggelsesprosessen. Styret har da også fullmakt til å bytte ansvarshavende i byggesaken. Hvis styret finner det hensiktsmessig kan det besluttes at eiendommen tilbakeføres slik den var før utbyggingen startet, fremfor å ferdigstille et påbygg/tilbygg tidlig i byggeprosessen.

(6) Anfall

Det skal holdes rimelig orden i byggeperioden.

Bygningsavfall skal ikke kastes eller deponeres i borettslagets soppelkasser eller på eiendommen for øvrig. Avfall skal kjøres bort fortløpende. Særskilt avtale kan inngås med styret om dispensasjon til plassering av container på fellesareal, dersom plassering på egen grunn ikke er mulig.

(7) Fellesarealer

Andelseier er ansvarlig for å utbedre skader på borettslagets eiendom som skyldes utbyggingen. Dette omfatter blant annet skader som skyldes kjøring eller plassering av materialer på fellesareal.

Rydding og utbedringer skal foretas straks byggearbeidene er avsluttet. Tilsåing av gress, planting etc., kan utstå til vår og temperatur tillater dette.

Andelseier er ansvarlig for at grontanlegg, fellesareal, atkomstveier, drenering og lignende blir satt i stand slik det var for byggearbeidene startet. Andelseier må bære alle kostnader i forbindelse med slike arbeider.

Ilcrafftredelse

Retningslinjene ble vedtatt på generalforsamling 15.4.2013. De bestemmelsene som er i strid med tidligere retningslinjer gjelder kun i den grad disse aksepteres av andelseier som har bygget ut i henhold til tidligere retningslinjer

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader betales forskuddsvis innen dent i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak, Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

9-3 Styrets vedtak

- (1) Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og minst tre stemmer for vedtaket
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 1. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 2. salg eller kjøp av fast eiendom,
 3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
 4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 5. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnader

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslag utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 31. mai.

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

10-3 Varsel om innkalling dl generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
1. Årsmelding fra styret
2. Godkjenning av årsberetning fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap, herunder styrets forslag til anvendelse av lagets disponible midler
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jf vedtektenes punkt 8-1
5. Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
6. Valg av revisor og fastsetting av revisors godtgjøring
7. Fastsetting av godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamling

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ildte delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

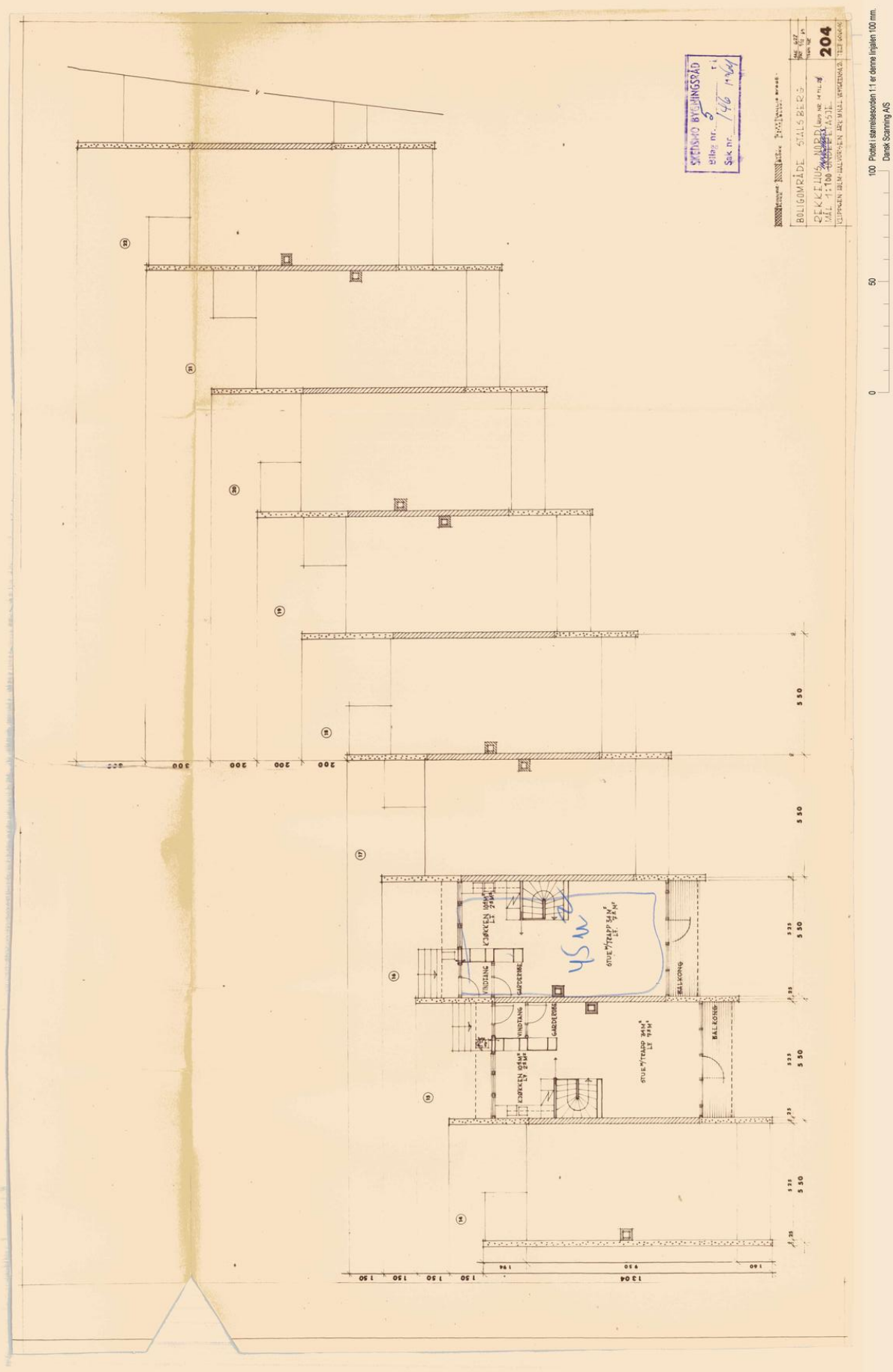
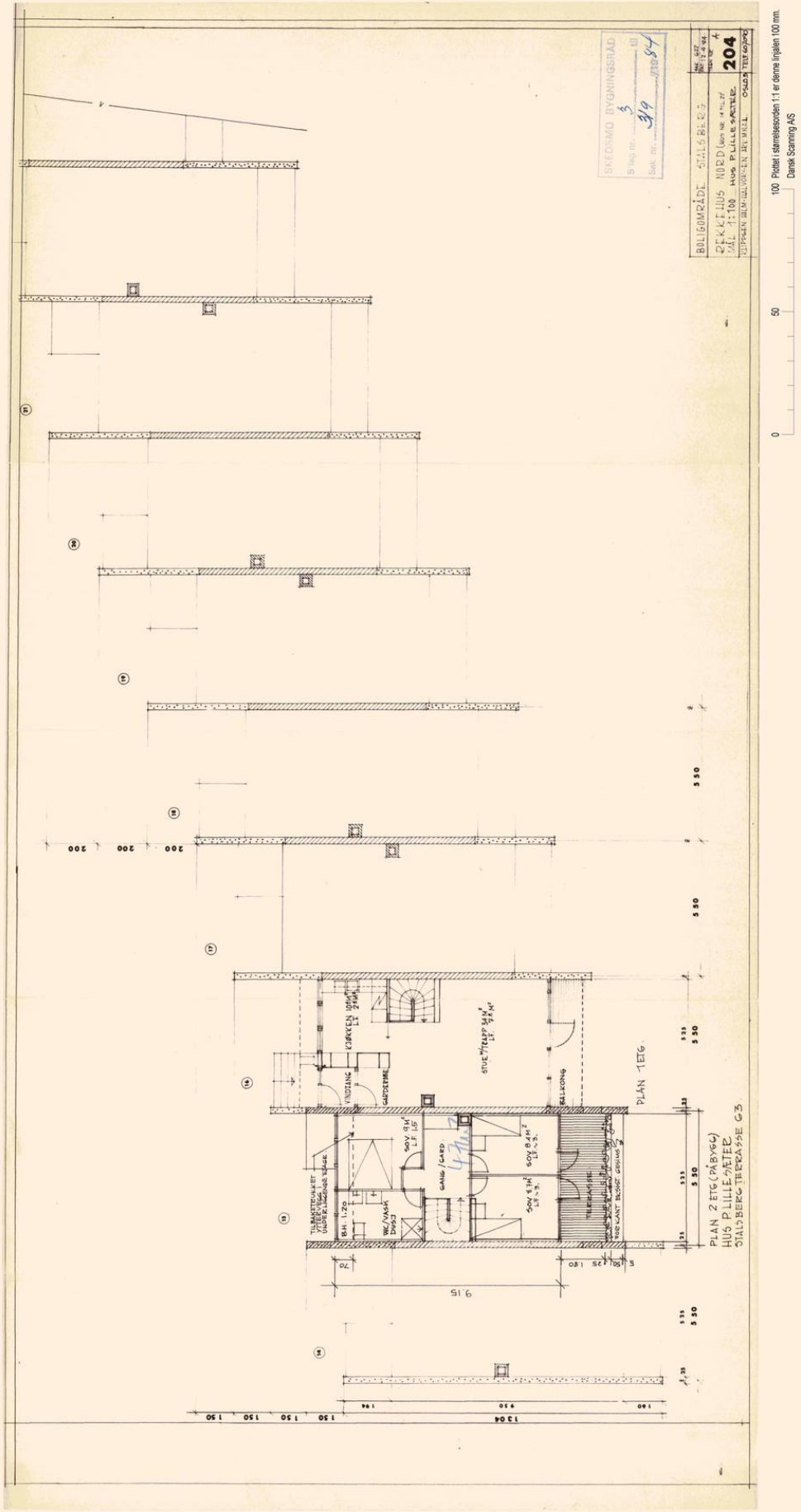
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

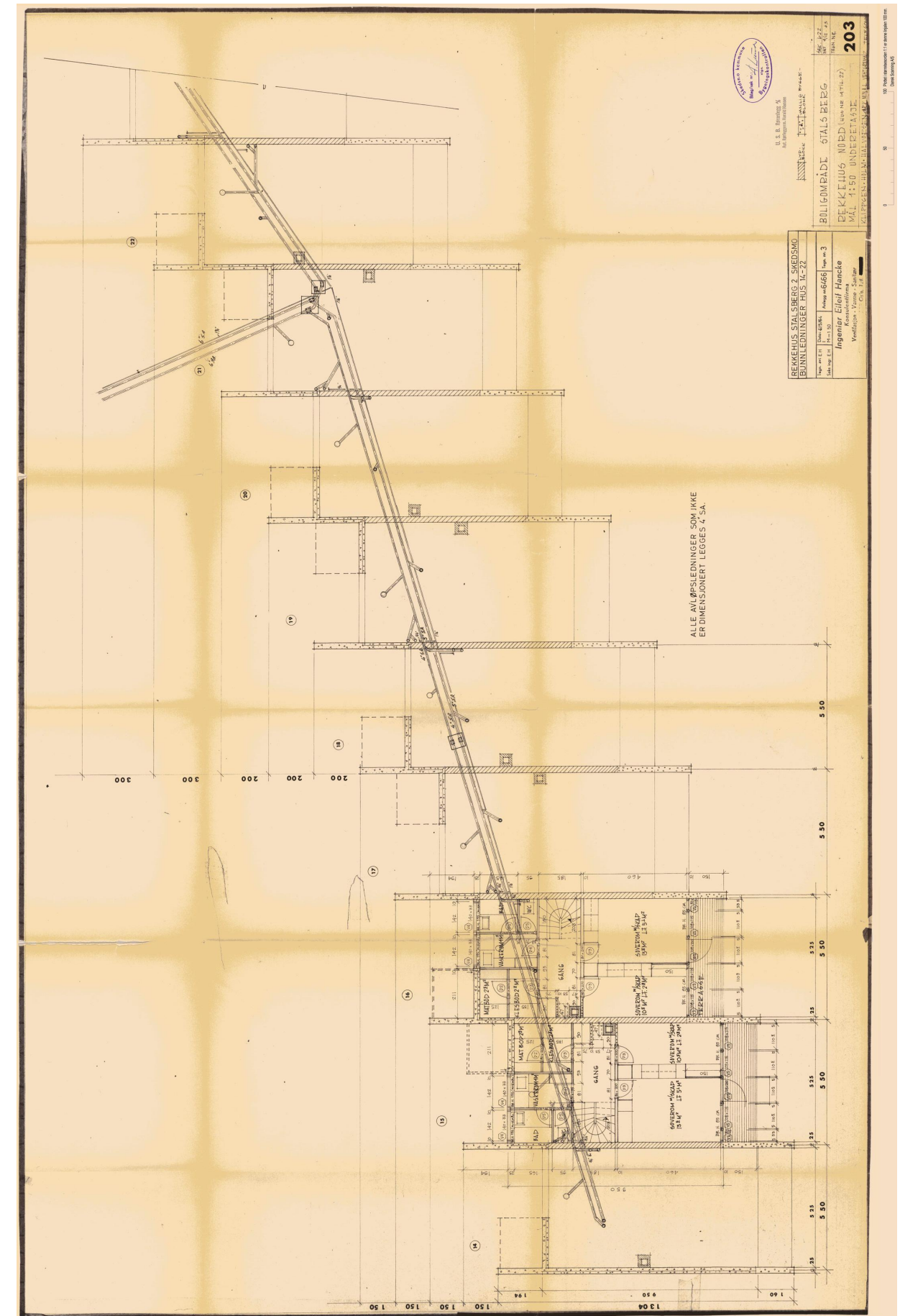
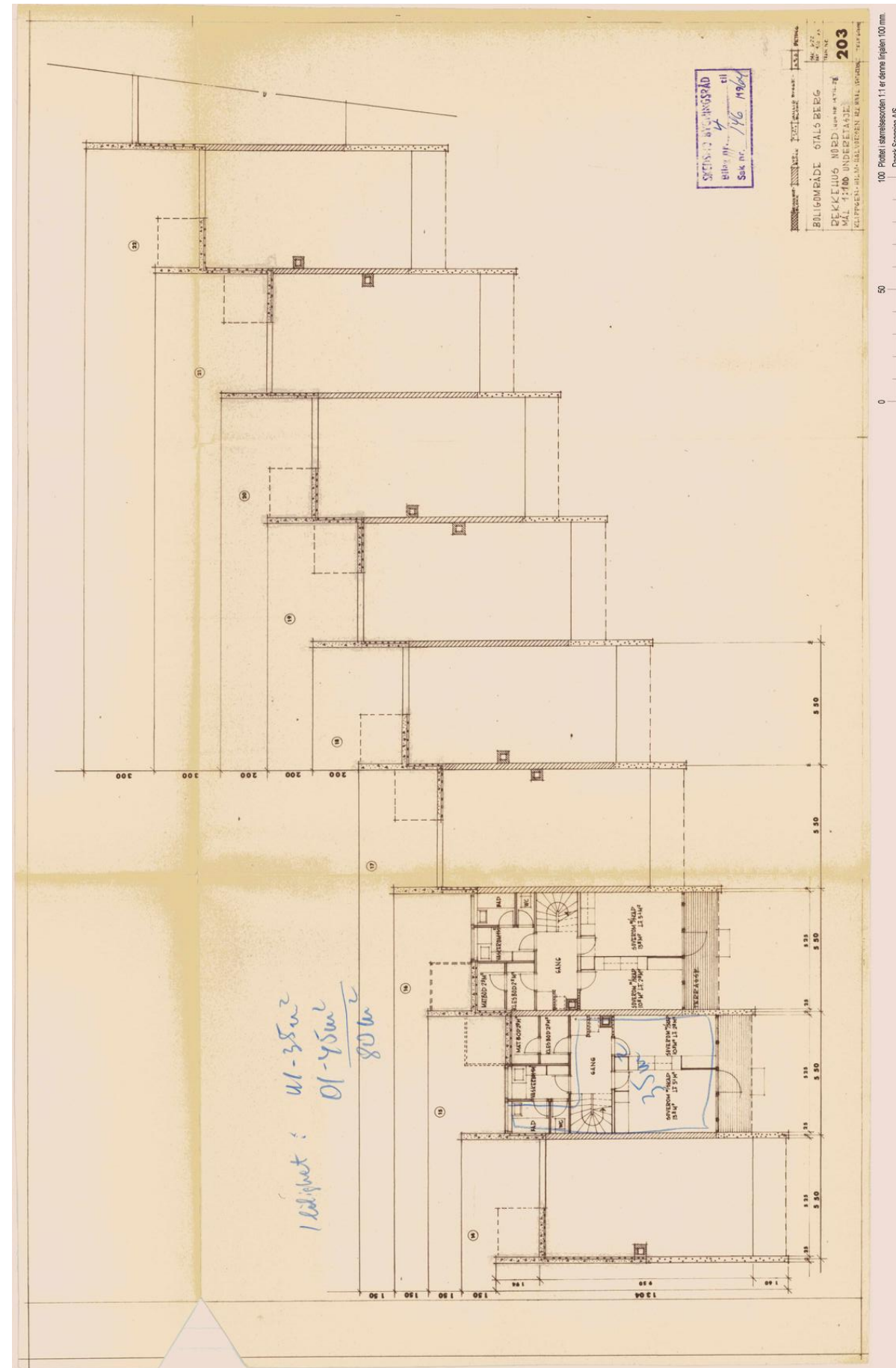
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

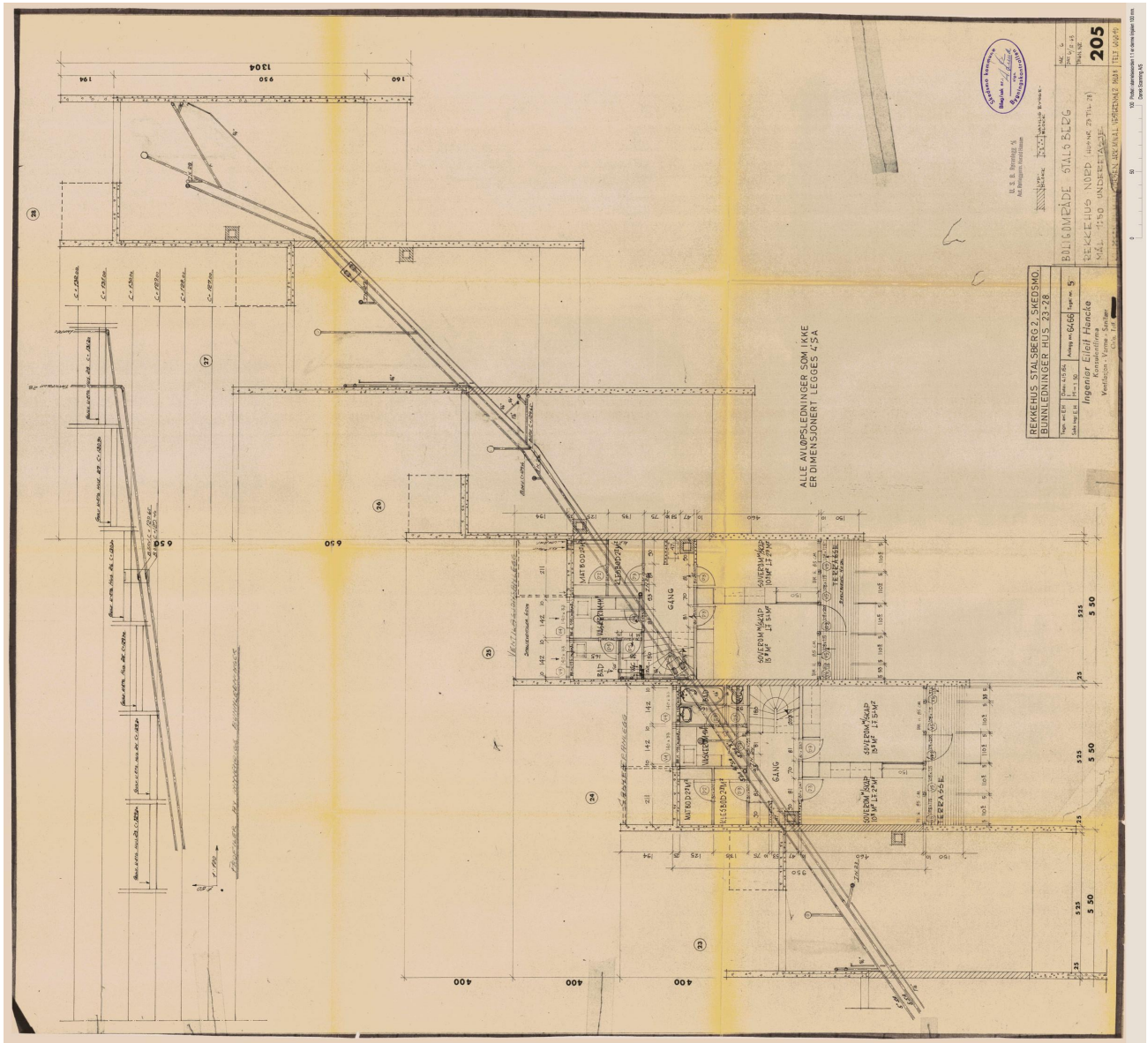
- vilkår for å være andelseier i borettslag
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6/6 2003 nr. 39. Jf lov om boligbyggelag av samme dato.







Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

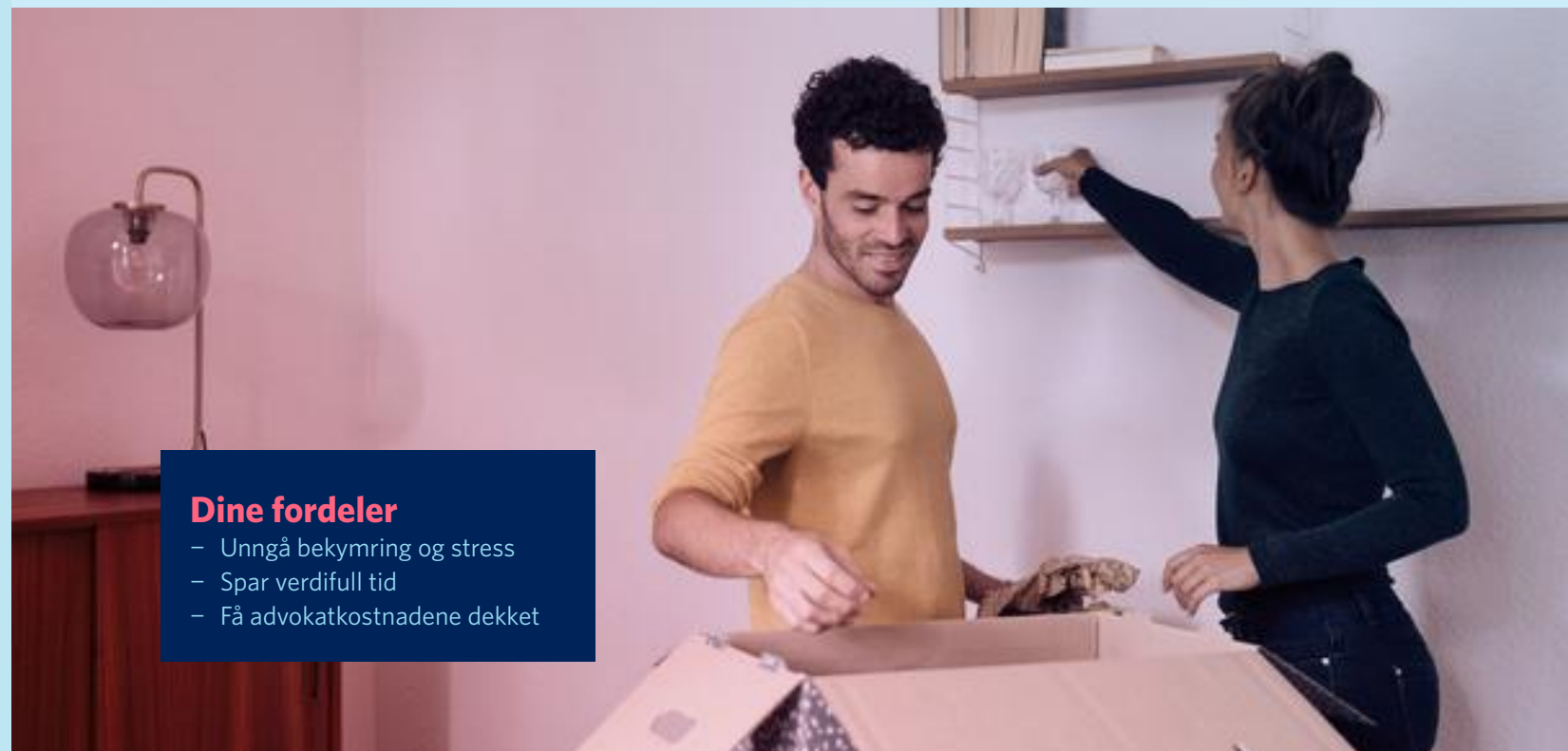
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag.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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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.

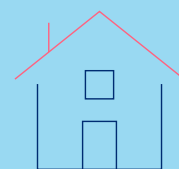
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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 budgivningsplattform, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Stalsberg terrasse 63, 2010 STRØMMEN. Gnr. 77, bnr. 1151, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260076
Megler: Lasse Ullereng, mobil: 95911668, e-post: lu@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

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

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. For 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

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.

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.

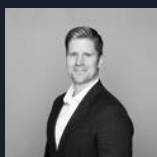
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Lasse Ullereng

Eiendomsmegler / Salgsleder/

Partner

959 11 668

lu@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

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