

PROAKTIV



Perfekt Hage, flere uteplasser og
fast garasje plass
familiebolig på
Holt Vestvollen

PROST STABELS VEI 461





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Prost Stabels vei 461, 2019
SKEDSMOKORSET

Gnr./Bnr.: Gnr. 36, bnr. 10, andelsnr. 9,
org.nummer 947122274 i Langrabben
Borettslag

Prisantydning: 5.690.000,-

Omkostninger: 18.463,-

Andel fellesgjeld: 583.888,-

Totalpris: 6.292.351,-

Boligtype: Tomannsbolig

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1989

Rom/soverom: 4/3

BRA: 127 m²

BRA-i: 123 m²

BRA-e: 4 m²

TBA: 46 m²

Garasje/Parkering: Fast garasjeplass i
felles garasje.
Infrastruktur for elbil-lader er på plass, men
ladeboks bekostes av den enkelte beboer.
Borettslaget har også felles utendørs
biloppstillingsplasser.

Tomt: 9339 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 8.493,-

Felleskostnader inkl.: drift og vedlikehold,
kommunale avgifter, digitale tjenester,
felles forsikringer, styrehonorar,
forretningsførsel m.m.

Energimerke: Energiklasse: Oransje D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	17	18	24
Fasade/ute	Entré	Stue	Kjøkken
28	31	38	42
Wc og bad	Soverom	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
48	50	91	
Plantegninger	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

PROST STABELS VEI 461

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 en romslig og innholdsrik halvpart av en tomannsbolig og samtidig den stabiliteten og tryggheten som følger med å bo i et borettslag.

Familievennlig på Holt Vestvollen - flott halvpart tomannsbolig over to etasjer i Prost Stabels vei 461. Boligen har en god beliggenhet øverst på feltet i en blindvei, grensende til friareal på østsiden.

Her får du en romslig og innholdsrik halvpart av en tomannsbolig og samtidig den stabiliteten og tryggheten som følger med å bo i et borettslag. Stor, privat hage, to terrasser, veranda med morgensol, garasjeplass rett bortenfor huset og optimal planløsning med god plass til familien. Inngangsetasjen har entré med gjestetoalett og et sosialt allrom med stue og kjøkken fra 2025. En etasje ned ligger tre soverom, kontor, vaskerom, bad fra 2016 og bod.

Her bor du i et hyggelig borettslag med sikringsordning, trygghet gjennom sikringsordningen og forutsigbar drift. Ingen dok.avgift ved kjøp.

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



SKEDSMOKORSET

Kommune: Lillestrøm / Område: Lillestrøm – Skedsmokorset

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

Velkommen til Holt Vestvollen og Prost Stabels vei 461. Et familieparadis med kort vei til hverdagens nødvendigheter, samtidig som man bor i trygge omgivelser. Her er det kort vei til skole og barnehage samt gode fritidsaktiviteter for barn og unge.

Ikke langt fra Holt Vestvollen venter noen av kommunens mest innbydende turområder, med Tæruddalen og Romeriksmarka. Om vinteren tilbys et fantastisk løypenett med inngang til hele Romeriksmarka og ved Tærudhallen finnes et eget skianlegg som legger til rette for både trening og familievennlig skiglede. Her er det noe for alle, enten om man ønsker rolige rusleturer eller spreke løpeturer. Tæruddalen er for mange innfallsport til Romeriksåsene fra syd. Herfra går det en lyssatt rundløype på 4,3 km med forbindelse videre innover i Romeriksåsene via Ringdalshytta.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Holt senter Linje 340, 345	5 min 🚶 0.4 km
🚊	Leirsund stasjon Linje R13	9 min 🚗 6.2 km
✈️	Oslo Gardermoen	23 min 🚗
🚊	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚗 22.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holt Vestvollen PostNord	11 min 🚶 1 km
Rema 1000 Holt Vestvollen Post i butikk	12 min 🚶 1 km

VARER/TJENESTER

📺 Skedsmo senter	6 min 🚗
🏪 Apotek 1 Holt Vestvollen	11 min 🚶

SPORT

⚽ Holt/Vestvollen nærmiljøanlegg Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Langslynga - balløkke Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🏊 SATS Skedsmokorset	6 min 🚗
🏊 Fresh Fitness Skedsmokorset	7 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Vestvollen Barnehage - Lillestrøm Ko...	10 min 🚶
🚗 Riisløkka Barnehage - Lillestrøm Ko...	12 min 🚶



For alpinentusiaster er det flere muligheter i nærområdet, med skianlegg i Nylendlia, Marikollen i Rælingen og Varingskollen i Nittedal. Ønsker du heller å teste skøyteferdighetene, ligger Skedsmo lshall kun 10 minutter unna. Her tilbys muligheter for både ishockey og kunstløp gjennom hele vintersesongen. Dette er et meget barnevennlig område og det er også nærhet til fotballbane, ballbinge, grus - og gressbaner på Skedsmo stadion og flere lekeplasser.



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

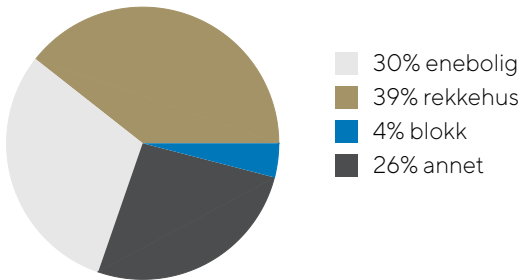


Skulle været sette en stopper for utendørsaktiviteter, er det kort vei til både Avancia Sport Center, SATS og Fresh Fitness på Skedsmokorset - alle velutstyrte treningssentre for alle behov. For golfinteresserte ligger Hauger Golfklubb kun 6 minutter unna med en 18-hulls bane og en egen driving range, perfekt for både nybegynnere og erfarne spillere.

Skedsmokorset er et kollektivt knutepunkt med meget gode forbindelser til blant annet Oslo (Direkte til Oslo S med buss 332), Lillestrøm og Oslo lufthavn, Gardermoen. Kun noen minutters gange fra boligen finner du nærmeste bussholdeplass. Fra Lillestrøm stasjon er det hyppige togavganger til Oslo s med en reisetid på kun 10 minutter. Lett adkomst ut til E6-aksen hvor du kommer deg til Lillestrøm på ca. 8 minutter, Strømmen på 10 minutter, Oslo på 20 minutter og 20 minutter til Gardermoen i den andre retningen.

Skedsmo Senter ligger ca. 8 minutter unna og har de siste årene blitt betydelig oppgradert med 23 nye butikker og større arealer på eksisterende butikker. Her finner du alt fra postkontor, apotek, frisør, møbelbutikk, kjøreskole, helsekost, vinmonopol, flere restauranter og klesbutikker. Til den daglige

BOLIGMASSE



handelen har du både Kiwi og Rema 1000 like ved.

Området er veietablert og trygt og passer like bra for barnefamilier som for godt voksne. For de med barn er det kort vei til flere skoler og barnehager. Kort gangvei til Holthagen barnehage og Toppen barnehage som begge ligger på feltet. Kort vei også til både barne- og ungdomsskole. Av videregående skoler ligger Strømmen, Lillestrøm, Skedsmo og Rælingen i området.

Bebyggelse

Området består primært av rekkehus og småhusbebyggelse

SKOLER

Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 410 elever, 23 klasser	18 min 1,5 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	18 min 1,7 km
Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	22 min 2 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	4 min 2,4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min 5,9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	11 min 6,2 km

BARNEHAGER

Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	2 min 0,2 km
Toppen barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0,7 km
Sten-Tærud barnehage (1-5 år) 108 barn	14 min 1,1 km

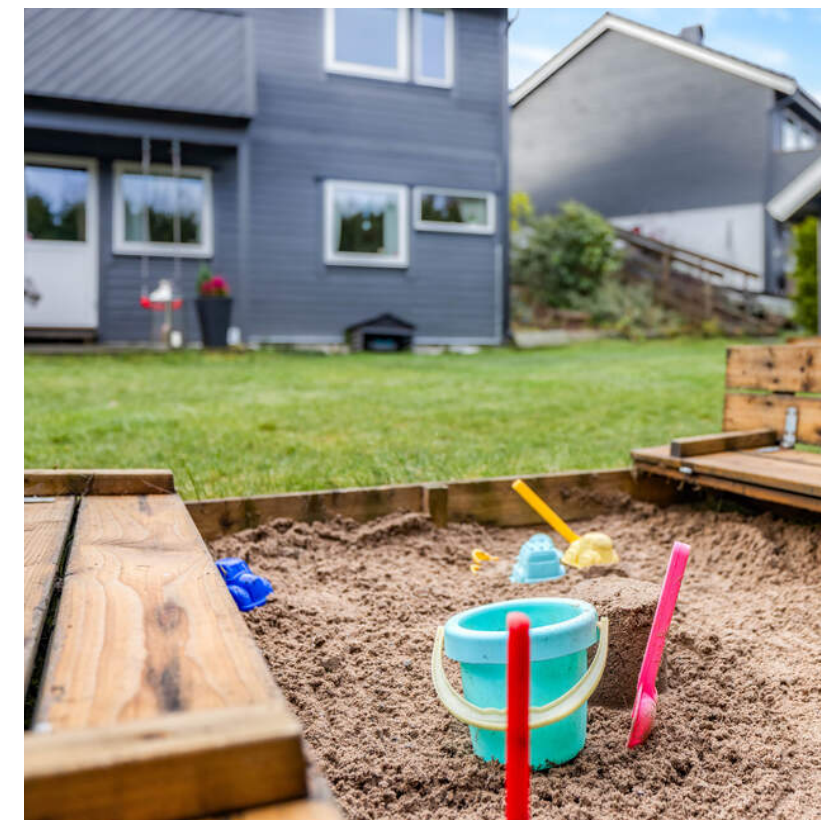




USJENERT, GRØNT OG ROMSLIG

Tomannsboligen har fine uteplasser rundt huset med blant annet et stort hageareal på nedsiden. Trapp i terrenget ned til hagen. Hele uteplassen er skjermet med tett hekk og grenser mot friareal. Hagen har godt med boltreplass til lek og rekreasjon, og har i tillegg sandkasse til glede for de minste i familien.

Terrasseplattning på ca. 16 kvm i tilknytning til hagen. Plattingen har delvis takoverbygg med verandaen over. Verandaen måler ca. 8 kvm og har adkomst fra stuen.





YTTERLIGERE EN
TERRASSE PÅ
VESTSIDEN AV HUSET
PÅ CA. 22 KVM.



Entreen er romslig med god plass til å henge fra seg ytterjakken og sette fra seg skoene før man går videre inn. Entreen har ytterdør med praktisk kodelås, noe som sørger for en enklere og tryggere hverdag.





GJENNOMGÅENDE STUE

Gjennomgående stue med god plass til sofagruppe og spisebord i egne soner. Midt i rommet er det også plassert i en sjarmerende peisovn. Stuen har lyse overflater, godt med lysinnslipp og dør ut til verandaen.







Veranda utenfor stuen med fri utsikt.





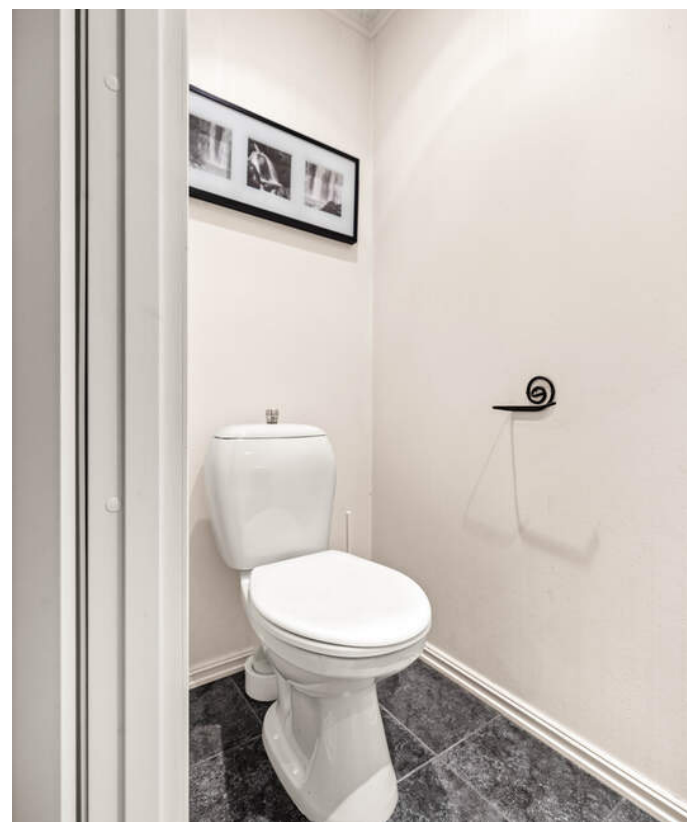
SEPARAT KJØKKEN FRA 2025

Kjøkkenet ligger i eget rom med adkomst fra gangen. Nytt i 2025. Moderne innredning langs tre vegger med mørke, glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum - uttrekkbar tut på krana for enklere rengjøring. Det er integrert ovn og micro i ergonomisk høyde, integrert platetopp og opplegg for oppvaskmaskin. Vannstopper og komfyrvakt er montert.



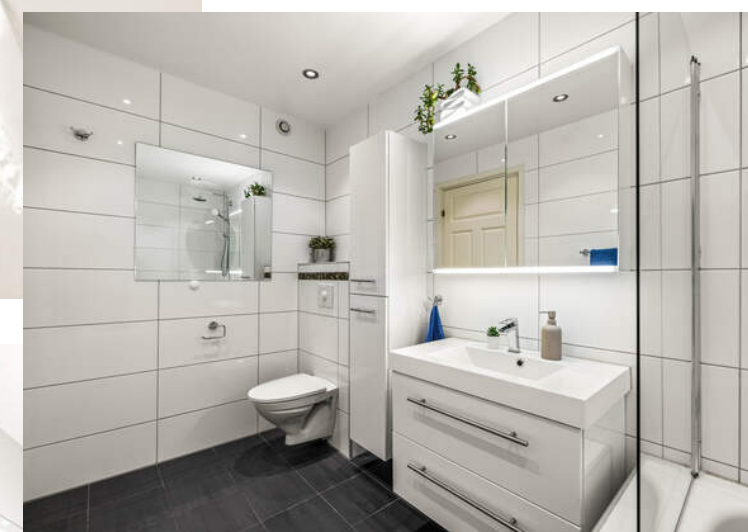


PRAKTISK PLASSERT VED
ENTREEN LIGGER ET
GJESTETOALETT.



BADEROM FRA 2016

Badet har mørke gulvfliser med underliggende varme, hvite veggfliser og malt tak med spottbelysning. Komplet utstyr.



Soverommene er romslige med god plass til seng, nattbord og garderobeskap. Fra det største soverommet er det også dør ut til terrassen og hagen.







KONTOR





PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende;
Underetasje: gang, bad, vaskerom, bod, tre soverom og kontor.
1. etasje: entré, gang, kjøkken, spisestue, stue og toalettrom.

I tillegg er det utebod på ca. 5 kvm.

Garasje plass i relles rekkegarasje medfølger.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 123 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm
- Totalt BRA: 127 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 46 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

- 1. etasje:
- Totalt BRA: 66 m²
- BRA-i: 62 m²
- BRA-e: 4 m²

Underetasje:

- Totalt BRA: 61 m²
- BRA-i: 61 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Entreen er romslig med god plass til å henge fra seg ytterjakken og sette fra seg skoene før man går videre inn. Entreen har ytterdør med praktisk kodelås, noe som sørger for en enklere og tryggere hverdag.

Praktisk plassert ved entreen ligger et gjestettoalett. Toalettrommet har enkel innredning med toalett og servant nedfelt i underskap med speil over.

Gjennomgående stue med god plass til sofagruppe og spisebord i egne soner. Midt i rommet er det også plassert i en sjarmerende peisovn. Stuen har lyse overflater, godt med lysinnslipp og dør ut til verandaen.

Kjøkkenet ligger i eget rom med adkomst fra gangen. Nytt kjøkken i 2025. Moderne innredning langs tre vegger med mørke, glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum - uttrekkbar tut på krana for enklere rengjøring. Det er integrert ovn og micro i ergonomisk høyde, integrert platetopp og opplegg for oppvaskmaskin. Vannstopper og komfyrvakt er montert.

Underetasje:

Underetasjen er en familievennlig etasje med alle soverommene plassert sammen med badet. I tillegg er det ett kontor med innvendig bod, noe som gir gode rammer for hjemmearbeid.

Soverommene er romslige med god plass til seng, nattbord og garderobeskap. Fra det største soverommet er det også dør ut til terrassen og hagen.

Over gangen ligger ett flislagt baderom (oppusset i 2016) og et separat vaskerom ved siden av. Badet har mørke gulvfliser med underliggende varme, hvite veggfliser og malt tak med spottbelysning. Badet har innmurt badekar med dusj, veggfestet toalett og servant nedfelt i skuffeseksjon. Speil med integrert belysning over. Det er også montert et høyskap ved siden av for ekstra oppbevaringsplass til baderomsartiklene. Mekanisk avtrekk.

Separat vaskerom med standard fra byggeår. Opplegg for vask/tørk på vaskerommet.

Parkering

Fast garasjeplass i felles garasje.
Infrastruktur for elbil-lader er på plass, men ladeboks og tilkobling må skje via borettslagets leverandør og bekostes av den enkelte beboer.

Borettslaget har også felles utendørs biloppstillingsplasser.

Oppvarming

Vedovn i stue.
Vannbåren gulvvarme i gang, bad og vaskerom.
Varmepumpe i stue.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Energimerking

Energimerke D og oppvarmingskarakter ORANSJE.
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke trenger umiddelbare tiltak
Tilstandsgrad 2, TG2(*): Avvik som kan kreve tiltak
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Tilstandsgrad 3:
-Takkonstruksjon i utebod: Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen på uteboden. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandgrad 2:
- Takkonstruksjon/loft: Skader på undertaket/plater mellom 2 takbjelker. Fuktmerker på innvendige takplater fra tidligere forhold.
- Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom under terreng: Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Bad i underetasje: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ukjent alder på sluket. Det er iflg Fdv dokumentasjon beskrevet membran løsninger på gulvet. TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

- Vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på plater. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er opprinnelig og nær nådd betraktet levealder. Fall mot sluk er målt til ca 5 mm målt på ca en meter. Belegget er ikke tett rundt vannrør (stoppekran). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og på slukløsningen. Vaskerommet er nær nådd betraktet levealder. TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.
- Toalett: Noen fliser med "bom" (hulrom under flis) v/toalett.
- Vannledninger og avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Gjelder både utvendige og innvendige.
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga. alder. Les nærmere i tilstandsrapporten.
- Fuksikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 04.11.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema - oppussing/vedlikehold:
- 2025 - I forbindelse med totalrenovasjon av kjøkken.



Installert nye kurser til diverse elektriske komponenter. Lagt opp og montert spotter, og nye stikkontakter. Alt det gamle er fjernet. Ombygging av sikringsskap til 3-fas

- 2021 - Skiftet ut gamle UZ-elementer med jordfeilautomater. Skitet hovedsikring og montert overspenningsvern. Demontert stikkontakter på soverom og montert nye stikkontakter i kontor. Trukket ny kurs til vaskemaskin og tørketrommel. Sluttkontroll. Redigert ny kursfortegnelse.
- 2022 - Byttet tak, alle vinduer, alle dører, bordkledning på to vegger, samt malt fasade. I regi av borettslaget.
- 2022 - Oppmontering av varmepumpe.
- 2019 - Innstallert vannmåler.
- 2016 - Totalrenovering av bad.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 9 339 kvm, Eierform: Eiet tomt

Hyggelige, bilfrie fellesområder i borettslaget med asfalterte internveier, parkeringsarealer, grøntområder og pen beplantning. Det er opparbeidet flere lekearealer for de minste beboerne samt sittegrupper og benker. Felles garasjerekker hvor denne andelen disponerer fast plass i tillegg til utendørs biloppstillingsplasser.

Tomannsboligen har fine uteplasser rundt huset med blant annet et stort hageareal på nedsiden. Trapp i terrenget ned til hagen. Hele uteplassen er skjermet med tett hekk og grenser mot friareal. Hagen har godt med boltreplass til lek og rekreasjon, og har i tillegg sandkasse til glede for de minste i familien. Terrasseplatting på ca. 16 kvm i tilknytning til hagen. Plattingen har delvis takoverbygg med verandaen over. Verandaen måler ca. 8 kvm og har adkomst fra stuen.

Ytterligere en terrasse på vestsiden av huset på ca. 22 kvm. Terrassen har skjermende levegg mot nabo, tregulv, utebelysning og stikkontakt. I tilknytning til inngangspartiet ligger også en utebod som praktisk oppbevaring av hageredskaper o.l.

Byttet tak, alle vinduer, alle dører, bordkledning på to vegger, samt malt fasade er utført i 2022 i regi av borettslaget.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Langrabben Borettslag, Orgnr.: 947122274

Andelsnr.: 9

Forkjøpsrettgebyr: 8213

Andel fellesgjeld: 583888, Andel fellesformue: 22810, Total

gjeld: 32477546, Oppdatert pr: 19.01.2026

Forkjøpsrett: Ja.

Langrabben Borettslag ble stiftet 06.03.1985.

Borettslaget består av 57 andelsboliger, fordelt på 29

bygninger med adressene Prost Stabels vei 445 - 485, Prost

Pettersens vei 1 - 24, 27 - 51, 57, 59, 60 - 74.

Styret har epostadresse: styret@langrabben.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.

Borettslagets økonomi:

Kommentar til regnskapet hentet fra

generalforsamlingsinnkalling:

Regnskapet for 2024 viser et positivt driftsresultat på kr

1.716.251 for finansposter og et negativt årsresultat på kr

172.312. Disponible midler, det vil si likviditet til disposisjon

etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2024 kr 1.252.480.

Det er gjennomført rehabilitering av boligmassen (i henhold til plan) som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.

Av vesentlige hendelser av økonomiske karakter som har inntrådt i perioden fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt og som har innvirkning på lagets drift, vil styret nevne:
*Betydelig økning av kommunale avgifter
*Generell kostnadsøkning på varer og tjenester
*Fra februar 2025 ble felleskostnadene redusert med 7,2 %, som følge av at vann og avløp blir fakturert å konto pr. boenhet etter faktisk forbruk i 2024.

Kommentar fra styreleder - Ingen planer p.t. som vil påvirke gjeld eller felleskostander. Asfaltering blir tema på generalforsamling, men styret legger som utgangspunkt opp til en løsning som ikke vil medføre låneopptak.

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.

Forkjøpsrett

Vedtektsbestemt forkjøpsrett for beboere i borettslaget, dernest andre medlemmer i boligbyggelaget. Avklares i etterkant av salg.

1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Forretningsfører
BORI (63 89 02 00)

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.

Dyrehold

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forsikring

Gjensidige forsikring

Polisenummer: 92774070

Fellespolise i borettslaget. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kjerneinformasjon

Sikringsordning

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes sikringsordning AS.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 368 656 per 31.12.24

Formuesverdi som sekundærbolig kr 5 474 624 per 31.12.24

Felleskostnader

Felleskostnader kr. 8 493,-

Felleskostnader inkluderer: drift og vedlikehold, kommunale avgifter, digitale tjenester, felles forsikringer, styrehonorar, forretningsførsel m.m.

Felleskostnadene er fordelt som følger:
Akonto vann/avløp, beregnet etter tidligere forbruk - 734,-
Felleskostnader - 3908,-
Stipulerte avdrag - 867,-
Stipulerte renter - 2822,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. Felleskostnadene kan bli justert av styret ved behov.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 19.01.26 kr 583 888,-

Andel fellesformue pr 31.12.24 kr. 22 810,-

Lånevilkår

Andelens del av fellesgjeld pr. 23.10.2025 kr. 586.685,-. Borettslagets samlede fellesgjeld er ifølge regnskap pr. 23.10.25 kr 32.477.546,-.

Bank - Handelsbanken
Type lån - Annuitet
Rente - 5,24%
Terminer - 12
Løpetid - 22.06.23-30.10.50

Faste løpende kostnader

Foruten eventuelle lånekostnader og betjening av månedlige felleskostnader, vil eventuell innboforsikring, strømavgifter og tilsvarende være faste løpende kostnader. Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 18 510 kWh.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc. Det er vedtatt å fakturere vann/avløp å konto og avregne etter forbruk. Vannmåler i hver enhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes

ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse datert 19.09.1988.
Det foreligger ferdigattest på utbedring av pipe datert 25.10.2001.
Det foreligger bygningsrådsvedtak på endret plassering av kjøkkenvindu datert 30.10.1991.

Det foreligger godkjente byggtegninger som samsvarer med dagens bruk, med et avvik:
Ombygget fra opprinnelig løsning;
Garderobe er omdefinert og innredet som et P-rom/kontor. Dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning. Det er ikke søkt om en slik endring.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.
Utleie
Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 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.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

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

Opplysninger fra selger:
Mus på loft på vinterstid, ikke observert etter rehabilitering i 2022. Observert noen sølvkre på bad, ikke gjort annet for å bekjempe (grunnet lav forekomst) enn å legge ut feller kjøpt for bekjempelse av dette. Mus i naboers boder. Har tidligere vært avtale med Anticimex i regi av borettslaget, men denne avtalen er ifølge borettslaget sagt opp.
Selger har observert sølvkre på bad. Se egenerklæring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1986/102699-2/8 Forkjøpsrett
14.04.1986
RETTIGHETSHAVER: SKEDSMO KOMM
Gjelder denne registerenheten med flere

1986/102699-7/8 Bestemmelse iflg. skjøte
14.04.1986
DIVERSE SERVITUTTER
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhus i henhold til reguleringsplanen. Grensende mot friareal mot øst.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Iht. kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:
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 svært 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.

Eiendommens betegnelse
Andelsnr. 9 Orgnr. 947122274 i Lillestrøm kommune

Vei/vann/avløp
Adkomstvei: offentlig. Interne gang- og stikkveier.
Vann og avløp: offentlig.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
5 690 000,- (Prisantydning)
583 888,- (Andel av fellesgjeld)

6 273 888,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 213,- (Forkjøpsrettsgebyr)
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

18 463,- (Omkostninger totalt)

6 292 351,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.
Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeulingsforetak 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

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

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

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/boligkjooper/>.

Budgivning i forbrukerforhold
Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.
Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper
Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor

oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Hva følger med/ikke i salget:

- Medfølger:
- kjøleskap på kjøkken (nytt 2025)
 - oppvaskmaskin
 - garderobeskap på alle soverom
 - robotgressklipper

- Medfølger ikke:
- kombiskap på vaskerommet
 - vaskemaskin/tørketrommel
 - fryseboks i underetasjen

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Solveig Grendahl Vågslid
Jon Vegard Vågslid

Finansiering

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.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum (minimumsprovisjon kr. 45.000,-) I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6.900,-, visning- og overtagelsesgebyr kr. 2.950,- pr stk, samt markedsføringspakke kr. 25.800,-. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

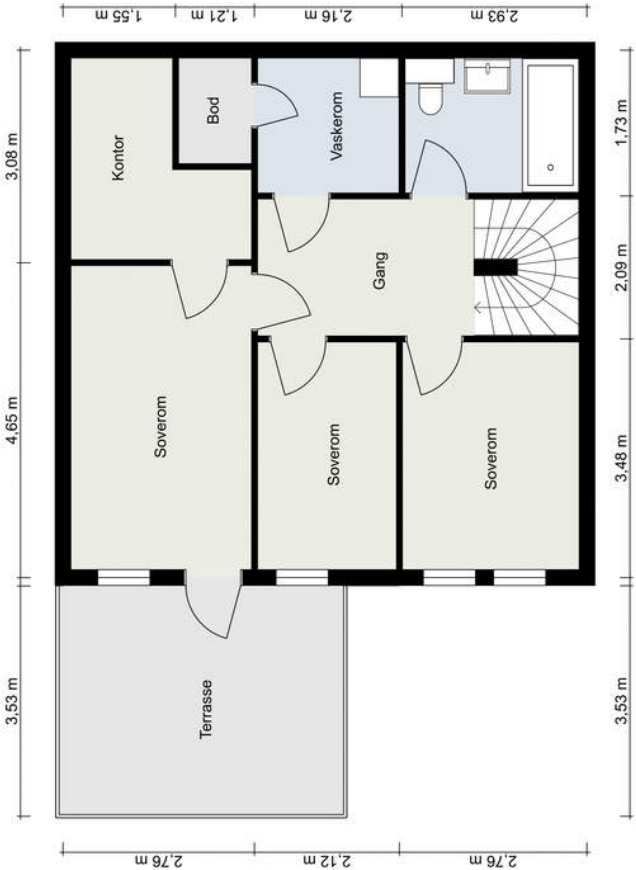
Informasjon om meglerforetaket

Aure og Valskaar AS
Org.nr. 980 132 455
Ansvarlig megler: Lasse Ullereng

Dato salgsoppgave
18.12.2025

PLANTEGNINGER

Prost Stabels vei 461 2019 Skedsmokorset
Underetasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Prost Stabels vei 461 2019 Skedsmokorset
1. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

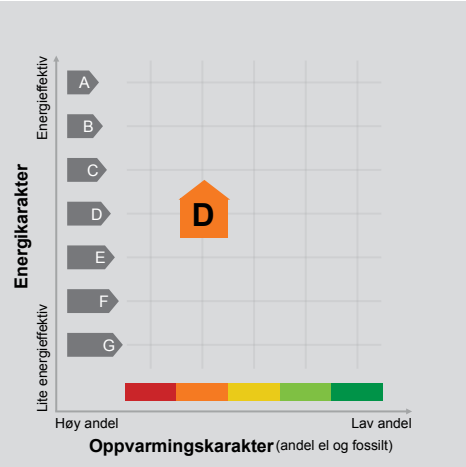
VEDLEGG





ENERGIATTEST

Adresse	Prost Stabels vei 461
Postnummer	2019
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6877656
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183992
Dato	25.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

gnr. 36, bnr. 10

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 04.11.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 13438-1635

Referansenummer: VR8196

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



Oppdragsnr.: 13438-1635

Befaringsdato: 04.11.2025

Side: 2 av 23

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.: 13438-1635

Befaringsdato: 04.11.2025

Side: 3 av 23

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13438-1635

Befaringsdato: 04.11.2025

Side: 4 av 23

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1988 med multimur- og trekonstruksjoner.
Bygningen har en normal byggmessig standard med flere byggtekniske komponenter og overflater fra byggeåret.
Boligen har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Dagens eier har i sin eiertid blant annet oppgradert kjøkken (2025), bad(2016), automatsikringer og kurs til vaskerom(2021), 3- Fas til sikringsskap og fordelerskap(2025), m.m.
Borettslaget har pusset opp utvendig tak, vinduer, m.m.

Gjennomgang av boligen har avdekket forhold som bemerkes.
- Vaskerom er nær nådd betraktet levealder.
- Fukt i undertaket i bod.
- Flere fliser i toalettrom med "bom" (hulrom under flis).

Det må antas at boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Tomannsbolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløp og sålbenkeslag i galvanisert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.
Malt glatt ytterdør m/glass og kodelås.
Balkongdør med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.
Terrassedør med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

Utgang fra stue til balkong med tregulv, levegg og rekkverk. Størrelse

ca 8 m².
Terrasse v/inngangsparti og adkomst til boligen med tregulv. levegg, lys og stikkontakt. Størrelse ca 22 m².
Delvis overbygd markterrasse på baksiden av boligen med tregulv og levegg. Størrelse ca 16 m².

INNVEDIG
Gulv: Laminat, klikkvinyl, belegg og fliser.
Vegger: Malte flater, Mdf Plater, panel og fliser.
Himling: Himlingsplater, panel og malte flater.

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

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue og sotluke/feieluke (underetasje).
Boligen har malt tretrapp.

Malt profilerte innerdører.
Garderobe.

VÅTROM
Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett og innmurt badekar m/ dusj.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden.
Vaskerommet et fra før 1997. Det blir satt TG 3 på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022.
Vaskerommet fremstår med mindre slitasje enn normalt iht Alder. Derfor fravikes det iht Ny avhendingslov og det er utført kontroll av baderommet.
Vaskerom med opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, plate over platetopp og opplegg til oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp og ovn.
Vannstopper og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM
Toalettrom med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speil og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Beskrivelse av eiendommen

besiktiget i rørskap. Stoppekran i vaskerom.
Rørskap til bad i vaskerom.

Avløpsrør av plast, synlig. Stakeluke i inspeksjonsluke under trapp.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventilert i vinduskarm.
Felles varmepumpe til varmtvann og ventilasjon. Filter er ikke kontorllert.
Luft til luft varmepumpe fra Toshiba.

Vannbåren gulvvamme i gang, bad og vaskerom. Rørstamme og stoppekran i inspeksjonsluke i vaskerom.
Det er en sløyfe mot yttervegg for å minske kuldebro.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1988.
Utvendig fuktsikring med grunnmursplast. Nedløp er antatt ført i drensledning ved husvegg.

Støpt plate på mark og multimur.
Multimur er en grunnmurs type som har vist seg å ha relativt stor skadefrekvens. Kombinasjonen av gips/tre og betong har i mange tilfeller gitt fuktproblemer. Det er ikke registrert synlige tegn på skade.

Bygningen ligger i skrånende og flatt terreng med øvre og nedre plan.
Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.
Beskrivelser er gjort iht Alder av bygningen.
Det anbefales og innhente dokumentasjon.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Tomannsbolig
• Det foreligger ikke tegninger
Ombygget fra opprinnelig løsning.
Garderobe er omdefinert og innredet som et P-rom/kontor.
Dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning.
Det er ikke søkt om en slik endring.

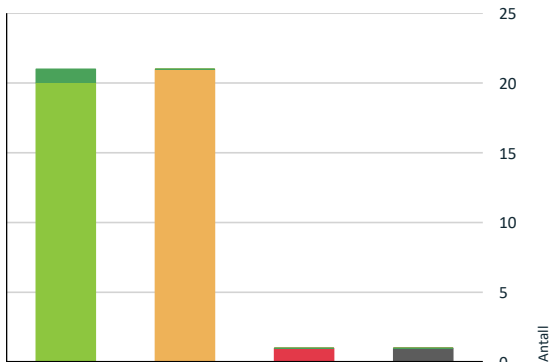
Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Sammendrag av boligens tilstand

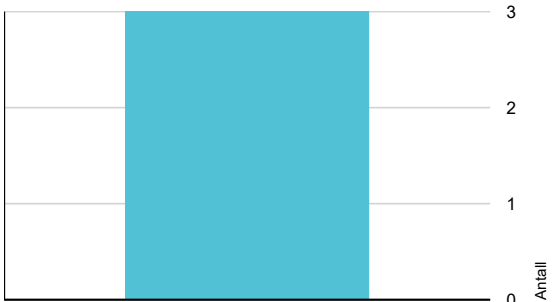
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG4: 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.

Oppdragsnr.: 13438-1635

Befaringsdato: 04.11.2025

Side: 7 av 23

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve boligen innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Takstmannen har ikke elektro kompetanse.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/utebod [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13438-1635

Befaringsdato: 04.11.2025

Side: 8 av 23

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår 1988	Kommentar Tatt i bruk iflg. Infoland online.
Anvendelse Boligen er er bebodd av eiere.	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og sålbenkbeslag i galvanisert stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er utført fuksjekk på tilfeldige steder med fuktindikator uten unormale forhold.

Isolasjonen er presset mot undertaket noe som medfører litt mindre lufting av konstruksjonen.

Skader på undertaket/plater mellom 2 takbjelker.

Fuktmerker på innvendige takplater fra tidligere forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales justering for bedre lufting.



Lite lufting/kaldloft



Fuktmerker fra tidligere i undertak kaldloft



Fuktkontroll på takplater

Takkonstruksjon/utebod

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Utebod:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Eier har sendt borettslaget en mail angående skaden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utebod:

Fukt merker i undertak i utvendig bod. Det er fuktig/vått ved berøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales for å kontrollere hvor fuktigheten kommer fra.

Oppdragsnr.: 13438-1635

Befaringsdato: 04.11.2025

Side: 9 av 23

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fukt i undertak utebod.

Vinduer

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Malt glatt ytterdør m/glass og kodelås.

Balkongdør med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

Terrassedør med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong med tregulv, levegg og rekkverk. Størrelse ca 8 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket til balkong er målt til ca 96 cm.

Normal slitasje iht alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse v/inngangsparti og adkomst til boligen med tregulv. levegg, lys og stikkontakt. Størrelse ca 22 m².

Delvis overbygd markterasse på baksiden av boligen med tregulv og levegg. Størrelse ca 16 m².

INNVEDIG

Overflater

Gulv: Laminat, klikkvinyll, belegg og fliser.
Vegger: Malte flater, Mdf Plater, panel og fliser.
Himling: Himlingsplater, panel og malte flater.

Det bemerkes flere opprinnelige overflatebehandlede overflater og merker i himlingsplater v/takpunkt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate og trekonstruksjoner.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

1 Etasje.

Det er målt opp til 7 mm forskjell på 2 meter i spisestue.

Det er målt opp til 13 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 3 mm forskjell på 2 meter i entre.

Det er målt opp til 3 mm i rommets ytterkanter.

Underetasje.

Det er målt opp til 2 mm forskjell på 2 meter i gang.

Det er målt opp til 2 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i midtre soverom.

Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue og sotluke/feieluke (underetasje).



Oppdragsnr.: 13438-1635

Befaringsdato: 04.11.2025

Side: 10 av 23

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,3. Kontroll er utført på vegg mot terreng.

Det er ved en rutinemessig hulltaking i vegg og måling med pigg i bunnsvill målt noe forhøyede fuktverdier, 15,3 i treverket bak utforede kjellervegger, men det er ikke registrert synlige fuktskader i området. Det er heller ikke påvist tegn til muggvekst. Slike konstruksjoner regnes som en såkalt risikokonstruksjon, og det anbefales derfor å følge med på utviklingen over tid.

Ideelt bør treverk holde seg under 15 % fuktinnhold for å minimere risiko for biologisk nedbrytning. Målingene viste fuktverdier noe over det som regnes som ideelt nivå for treverk. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan over tid gi økt risiko for mugg eller råte, særlig dersom verdiene fortsetter å stige.

Det er ikke utført hulltaking i vegger mot grunnmur i vaskerom pga tilgjengeligheten og utslag på instrument til målinger av vannrør, elektriske kabler, ol.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Info:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendige, men ytterveggen bør kontrolleres jevnlig.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket i 1 Etasje er målt til 89 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 1 Innvendige dører

Malt profilerte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobe.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser fliser under badekar for tiltenkt dusjhjørnet. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter. Det er målt ca 25 mm fra badekar til gulv ved dørterskel. Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjonen pga Imnmurt badekar. Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfældige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ukjent alder på sluket. Det er iflg Fdv dokumentasjon beskrevet membran løsninger på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beskrivelser er gjort ut ifra tilsendte bilder. Støp/flislim over slukring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett og innmurt badekar m/ dusj.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Det bemerkes tilluft under dør er liten/begrenset iht dagens anbefalinger.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekommer skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden.

Vaskerommet et fra før 1997. Det blir satt TG 3 på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Vaskerommet fremstår med mindre slitasje enn normalt iht Alder. Derfor fravikes det iht Ny avhendingslov og det er utført kontroll av baderommet.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppussing av vaskerommet om få år.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 13438-1635

Befaringsdato: 04.11.2025

Side: 11 av 23

Oppdragsnr.: 13438-1635

Befaringsdato: 04.11.2025

Side: 12 av 23

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 40 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Det er svakt fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er opprinnelig og nær nådd betraktet levealder. Fall mot sluk er målt til ca 5 mm målt på ca en meter. Belegget er ikke tett rundt vannrør(stoppekran) mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Et våtrom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og sklisikkerhet på gulvet. Det anbefales tetting rundt vannrør(stoppekran) mot gulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet er nær nådd betraktet levealder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påkostninger må påregnes om noen år.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekommer skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskum, ventilator, plate over platetopp og opplegg til oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer: induksjon topp og ovn. Vannstopper og komfyrvakt.

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speil og toalett.

Plastsluk med ukjent membran løsning.

Vurdering av avvik:

- Noen fliser har bom (hulrom under).

Noen fliser med "bom" (hulrom under flis) v/toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Stoppekran i vaskerom. Rørskap til bad i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Stakeluke i inspeksjonsluke under trapp. Lufting av systemet er ikke besikket kommentert av takstmannen. Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventilator i vinduskarm.

TG 1 Andre installasjoner

Felles varmepumpe til varmtvann og ventilasjon. Filter er ikke kontrollert. IVT 490 er en varmepumpe som gjenvinner energi fra avtrekksluften. Denne er komplett med en elkassett som arbeider mot en dobbeltmantlet varmtvannsbereider.

Eier montert direktekobling til varmepumpe i 2018. Dokumentasjon foreligger(faktura).

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner - 2

Luft til luft varmepumpe fra Toshiba.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvamme i gang, bad og vaskerom. Rørstamme og stoppekran i inspeksjonsluke i vaskerom. Det er en sløyfe mot yttervegg for å minske kuldebro.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988 Under oppføring av bygningen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Dagens eier har samsvarserklæringer på det som er utført av arbeider i deres eiertid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkt samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker apparat og flere røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1988.

Utvendig fuktsikring med grunnmursplast. Nedløp er antatt ført i drensledning ved husvegg.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og multimur.

Multimur er en grunnmurs type som har vist seg å ha relativt stor skadefrekvens. Kombinasjonen av gips/tre og betong har i mange tilfeller gitt fuktproblemer. Det er ikke registrert synlige tegn på skade

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendige, men ytterveggen bør kontrolleres jevnlig.

TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger i skrånende og flatt terreng med øvre og nedre plan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.

Beskrivelser er gjort iht Alder av bygningen.

Det anbefales og innhente dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



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

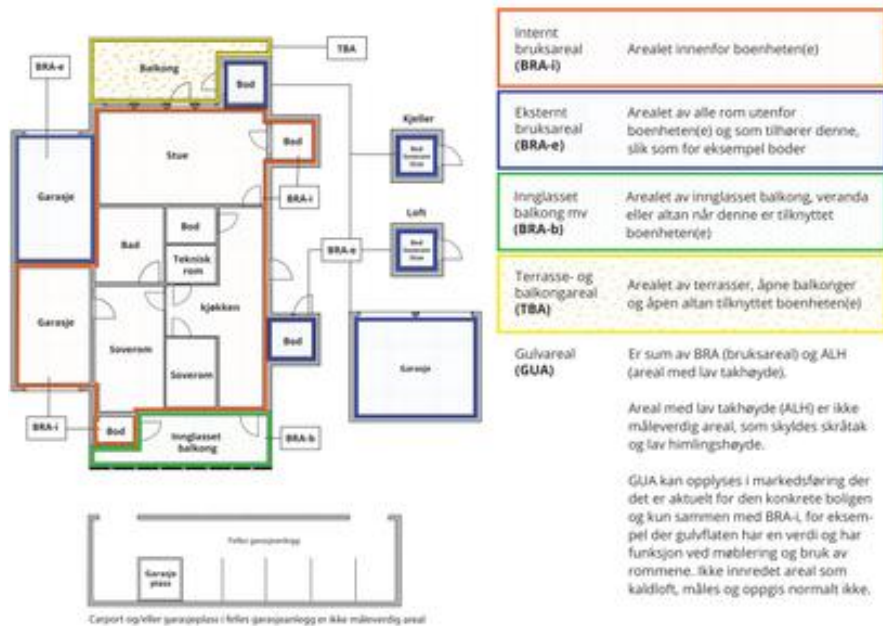
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Oppdragsnr.: 13438-1635

Befaringsdato: 04.11.2025

Side: 17 av 23

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	62	4		66	30
Underetasje	61			61	16
SUM	123	4			46
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, gang, kjøkken, spise- stue, toalettrom	Utebod	
Underetasje	Gang, bad, vaskerom, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Takhøyde 1 Etasje ca 235 cm(stue). Takhøyde underetasje ca 238 cm(gang). Gulvareal utebod ca 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning. Garderobe er omdefinert og innredet som et P-rom/kontor. Dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning. Det er ikke søkt om en slik endring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelser

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	121	2

Oppdragsnr.: 13438-1635

Befaringsdato: 04.11.2025

Side: 18 av 23

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Kommentar	
Tomannsbolig	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. 1 Etasje. P-Rom: Entre, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue Underetasje. P-Rom: gang, bad, vaskerom, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3 S-Rom: Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Solveig Grendahl Vågslid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	36	10		0	9339.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Prost Stabels vei 461							
Hjemmelshaver Langrabben Borettslag							
Kommentar Arealet er for hele eiendommen.							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LANGRABBen BORETTSLAG	947122274			Vågslid Jon Vegard, Vågslid Solveig Grendahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer 9
Kommentar Eventuell andel av fellesgjeld eller formue er ikke opplyst.

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Eiendomsopplysninger

Adkomstvei Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.
Tilknytning avløp Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.
Om tomten Parkering i felles garasjeanlegg med opplegg til elbil lader.
Tinglyste/andre forhold Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten. For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Eier opplyser om at det har vært mus på loft på vinterstid, ikke observert etter rehabilitering i 2022. Observert noen sølvkre på bad, sist observert 2023. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold Opplysninger gitt av eier: -2015 o La gulv på loft + plater til oppbevaring på sidene -2016 oTotalrenovering av bad nede -2018 oMalt soverom -2019 oVannmåler installert (i regi av Lillestrøm kommune) -2021 oSkiftet ut sikringsskap til automatsikringer oTrakk ny kurs ned til vaskerom oMalt soverom -2022 oOppmontering av varmepumpe oUtvendig rehabilitering i regi av borettslaget ☒Byttet alle vinduer ☒Byttet alle dører (inngangsdør/balkongdører) ☒Nytt tak (inkl. Ny takstein, sløyfer og leker, undertak, vindskier, beslag, takrenner og nedløp) ☒Nytt kledning på vestvendt vegg og maling av hele fasaden ☒Nytt rekkverk på balkong -2025 oTotalrenovering av kjøkken (inkl. elektro og rørleggerarbeid) oBygget om sikringsskap til 3-fas oMontering av nytt kabelfordelingsskap ute (i forb. med ombygning til 3-fas) Evt feil/mangler vi kjenner til -Noe slitasje/skrap på gulvet i stua under spisebordet -Sprekker/løst belegg i takplater (vært der siden innflytning, sannsynligvis grunnet tidligere lamper som har hengt der) -Manglende gerikt ved dør inn til hovedsoverom

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellespolise i borettslag. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.10.2025	Egenerklæring er fremvist. Eier har flere opplysninger om boligen. Les egenerklæringsskjema og rapporten for med informasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.01.2022	Det ble trukket ny Pr kabel, montert en koblingsboks, stikkontakt og utelys.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.11.2025	Levere og montere kurs til oppvask Levere og montere kurs til Platetopp med komfyrvakt Levere og montere kurs til Stekeovn Levere og montere kurs til Kjøkken forbruk Levere og montere Downligth m.m.	Gjennomgått		Nei
Dokumenter bad		FDV Dokumentasjon på bad. Sluttkontoll el arbeider.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.11.2025	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13438-1635

Befaringsdato: 04.11.2025

Side: 21 av 23

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifisert fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13438-1635

Befaringsdato: 04.11.2025

Side: 22 av 23

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VR8196>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon



Egenerklæring

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET

25 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prost Stabels vei 461	Prost Stabels vei 461	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi kjøpte boligen i september 2015, og flyttet inn i slutten av november 2015

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.

Vi har selv bodd i boligen siden november 2015

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92774070

Informasjon om selger

Selger

Vågslid, Solveig Grendahl

Selger

Vågslid, Jon Vegard

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2016

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bad

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bjørklund og Lovlien AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, 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

2022

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak, alle vinduer, alle dorer, bordkledning på to vegger, samt malt fasade. I regi av borettslaget.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

TKC

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten 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

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

2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skitet ut gamle UZ-elementer med jordfeilautomater. Skitet hovedsikring og montert overspenningsvern. Demontert stikkontakter på soverom og montert nye stikkontakter i kontor. Trukket ny kurs til vaskemaskin og tørketrommel. Sluttkontroll. Redigert ny kursfortegnelse.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Laukas elektriske AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2025

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
I forbindelse med totalrenovasjon av kjøkken. Installert nye kurser til diverse elektriske komponenter. Lagt opp og montert spotter, og nye stikkontakter. Alt det gamle er fjernet.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Laukas elektriske AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2

Årstall
2025

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ombygging av sikringsskap til 3-fas

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Laukas elektriske AS

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.4.2

Årstall
2025

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montering av nytt kabelfordelingsskap, i forbindelse med ombygging til 3-fas

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?
Elvia

10.4.6

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

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2019

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installert vannmåler

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Lillestrøm kommune

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

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

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2022

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Oppmontering av varmepumpe

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
ACsenteret Butikker AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Oppussing i forbindelse med rehabilitering av tak

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Mus på loft på vinterstid, ikke observert etter rehabilitering i 2022. Observert noen sølvkre på bad, ikke gjort annet for å bekjempe (grunnet lav forekomst) enn å legge ut feller kjøpt for bekjempelse av dette.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Mus i naboers boder. Har tidligere vært avtale med Anticimex i regi av borettslaget, men denne avtalen er ifølge borettslaget sagt opp.

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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

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 95499890

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Vågslid, Jon Vegard	2025-10-27	Vågslid, Solveig Grendahl	2025-10-25
Identification		Identification	
 Vågslid, Jon Vegard		 Vågslid, Solveig Grendahl	



ORDENSREGLER
For Langrabben borettslag
(Org.nr.: 947122274)

Vedtatt i ordinær generalforsamling den 14.05.2024

1. Formål
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det bør vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Etterstrebb ro etter klokken 23:00 og før 07:00.

Arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjananse for naboene, og disse anbefales det å varsle i forkant.

På søndager og helligdager bør støyende arbeide unngås. Jf. Lov om helligdager og helligdagsfred.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, bør beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.

3. Søppel og avfall
Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

4. Fellesareal
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer (parkering, lekeplass og samlingspunkter) bør holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Ellers henvises det til vedtektenes punkt 4-1-6.

Hver andelseier er forpliktet til å delta i 2 dugnader pr. år på fellesarealene. Dugnad skal varsles senest 14 dager i forveien. Dersom spesielle forhold tilsier det, kan dugnadsinnsatsen utføres når det passer den enkelte. (Ordningen administreres av styret).



Styret kan gi dispensasjon om fritak fra dugnad etter skriftlig søknad fra beboer.

5. Vedlikehold av husene

Vedlikehold utføres i regi av Langrabben borettslag v/styret.
Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon, etter skriftlig søknad fra beboer.

6. Ytre innretninger og fasadeendringer

Oppføring av ytre innretninger, som f.eks. gjerder, terrasser, takoverbygg etc. må ikke settes opp uten at nabovarsel er sendt til de berørte naboer og gjenboere. Bekreftelse på at nabovarsel er mottatt og akseptert av berørte naboer skal sendes til styret i Langrabben Borettslag og bekreftes mottatt før arbeidene kan starte. Ved uenighet/nabotvist: Se pkt. om nabotvister.

Det samme gjelder ved påbygging, ombygging eller annen form for fasadeendring. Slike tiltak krever i alle tilfeller vedtak av generalforsamlingen med minimum 2/3-dels flertall. Er tiltaket søknadspliktig, må søker selv sørge for nødvendig byggesaksbehandling i Lillestrøm kommune.

Alle som skal utføre gravearbeid i bakken, f.eks. i forbindelse med oppsett av gjerde o.l., er forpliktet til å få utført rør- og kabelpåvisning før arbeidet starter. Kabelpåvisning skal meldes til rette instans. Pr. 2023 er dette: Geomatikk, Telefon 915 09 146, Hverdager 07.00 - 16.00 (døgntåpen akuttelefon)
Søknadsskjema finnes på ledningsportalen.no

Påvisning bestilles i god tid og senest dagen før den ønskes utført. Påvisningen er gyldig i én måned, og du må bestille ny ved utgått dato.

For øvrig henvises det til vedtektenes punkt 4-1-4.

7. Dyrehold

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

For øvrig henvises det til vedtektenes punkt 4-1-5.

8. Andre bestemmelser

Ikke kast eller hensett mat i uterom, da dette kan tiltrekke seg rotter og mus, og gjøre skade på bebyggelse og øvrig areal.

9. Nabotvister

I saker der det oppstår tvist mellom to eller flere naboer, der verken de til enhver tid gjeldende kommunale forskrifter, Lov om burettslag, eller Langrabbenborettslag sine ordensregler og vedtekter gir en av partene rett, skal tvistesaken avgjøres gjennom avstemming i borettslagets generalforsamling. Vedtak avgjøres ved simpelt flertall.

12. Kjøring på borettslagets områder

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.



13. Elbil ladere
For bestilling av lader, kontakt Enviro på lade@enviroelektro.no. Styret må underrettes om at lader er satt opp/blir satt opp. Alle som skal ha lader må opprette en konto hos borettslagets leverandør, som drifter anlegget. Andelshaver er kostnadsansvarlig for installasjon og tilkobling, vedlikehold og forbruk.

For øvrig henvises det til vedtektenes punkt 4-4.

14. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Gjentatte mislighold kan føre til utkastelse iht. vedtektene.

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

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



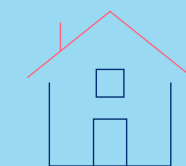
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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:

Prost Stabels vei 461, 2019 SKEDSMOKORSET. Gnr. 36, bnr. 10, andelsnr. 9, org.nummer 947122274 i Langrabben Borettslag, oppdragsnr.: 57250186
Megler: Lasse Ullereng, mobil: 95 9116 68, e-post: lu@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

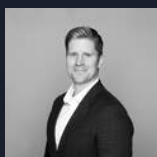
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Notater



proaktiv.no



Lasse Ullereng

Eiendomsmegler

MNEF/Salgsleder/ Partner

95 91 16 68

lu@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

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