

PROAKTIV



HENRIK SØRENSENS GATE 12



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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



HENRIK SØRENSENS GATE 12

Lekker 2-roms leilighet med en perfekt beliggenhet til i byen -
tilbaketrukket i rolig gate, men med gangavstand til alt.
Ingen dokumentavgift ved kjøp.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Henrik Sørensens gate 12, 2003
LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 1499, andelsnr. 11,
org.nummer 847950552 i BORETTSLAG 6

Prisantydning: 3.600.000,-

Andel fellesgjeld: 360.372,-

Totalpris: 3.979.028,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1955

Rom/soverom: 2/1

BRA: 68 m²

BRA-i: 49 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Én ast
biloppstillingsplass utenfor leiligheten
medfølger, og er oppmerket med
leilighetsnummer.
Parkering i gate etter gjeldende
bestemmelser.

Tomt: 3857 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.160,-

Felleskostnader inkl.: avdrag og renter,
felleskostnader (kommunale avgifter, felles
byggningsforsikring, drift og vedlikehold,
styrehonorar, forretningsførsel m.m.)

Omkostninger: 18.656,-

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Fasade/ute	Gang
14	22	23	24
Stue/kjøkken	Soverom	Bad	Plantegning
26	30	36	84
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema



LILLESTRØM

Kommune: LILLESTRØM / **Område:** Lillestrøm

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

Beliggenhet

Perfekt beliggenhet i Lillestrøm i Henrik Sørensens gate - tilbaketrukket fra bykjernen, men likevel gang- og sykkelavstand til alt av hverdagens nødvendigheter. Leiligheten ligger fint til i borettslaget, vendt mot solrike vest. 1 minutt fra ytterdøren finner du nærmeste dagligvare butikk, og det er trygg gangvei til skoler i alle trinn og flere barnehager.

Lillestrøm har et rikt utvalg av idrettstilbud, og mye foregår i området rundt Skedsmohallen. Her er det friidrettsbane, hestegård, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner, kunstgressbaner og driving range. Ny treningspark, åpnet juli 2020. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slynge-apparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	St. Magnus plass Linje 335, 360	4 min 🚶 0.3 km
🚊	Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 🚶 1.3 km
🚊	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 🚗 21.8 km
✈️	Oslo Gardermoen	26 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Prix Alexander Kiellands Gt PostNord	3 min 🚶 0.2 km
Meny Åråsen PostNord	7 min 🚶 0.6 km

VARER/TJENESTER

📺 Lillestrøm Torv	10 min 🚶
🏪 Boots apotek Lillestrøm	9 min 🚶

SPORT

⚽ A.C.Svartstadgt. ballplass Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Kjellervolla skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 🚶 0.9 km
🏊 Lillestrøm Arena	6 min 🚶
🏊 Sterkere Trening	8 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Måsan Aktivitetssenter - Lillestrøm ...	5 min 🚶
🚗 Kjerulfs gate 38 garasje - Lillestrøm K...	6 min 🚶



Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier i og rundt Lillestrøm, og 4-5 km avstand til tur-/skiterreng i Østmarka, på Romeriksåsen og i Tærudalen. Her finnes turstier, fiske- og badevann, skiløyper m.m. Det er også turveier og rekreasjonsmuligheter langs Nitelva og i områdene rundt Lillestrøm stadion.

På Volla finner man Nebbursvollen friluftsbad med bassenger for store og små, samt vannsklier, lekeplasser og



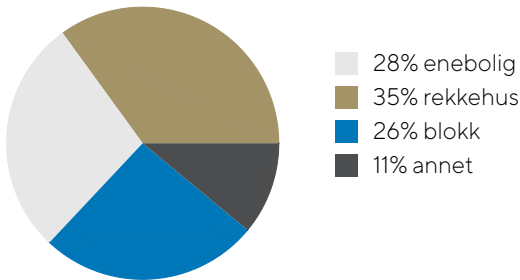
sandvolleybane. Lillestrøm kan i tillegg by på trening ved flere treningssentre som Evo, Sats, Sterkere og Fresh Fitness.

I Kirkegata utvikles Kulturkvartalet i Lillestrøm. Her kan man blant annet oppleve Villa Cara (kulturverksted for ungdom) og Byparken, som er tegnet av Snøhetta. I 2021 åpnet Nitja senter for samtidskunst og snart skal Lillestrøms nye bibliotek og Kulturskole stå ferdig.

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

Bor du i Henrik Sørensens gate gate er du kun en spasertur unna alt du behøver og ønsker i hverdagen. Butikker, trening, restauranter, utesteder, studier, shopping, kulturtilbud og buss - og togtilbud. Interesserer du deg for kultur, har du

BOLIGMASSE



enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino.

De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Casa Mia eller en deilig pastarett på Mirabel. Chi kan også bistå med et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Spillbaren og Fuser Bar.

Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingsentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingsentre med over 200 butikker og spennende spisesteder. Tar du bilen er du på Strømmen Storsenter på kun 10 minutter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass "St. Magnus plass" ligger kun 3 min gange fra leiligheten. Det er også gangavstand til Lillestrøm stasjon (ca. 15 min), som er et knutepunkt for buss- og togtrafikken på Nedre Romerike. Her er det hyppige avganger mot Oslo sentrum og Oslo Lufthavn. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspresstog - og det er avganger hvert tiende minutt. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter.

Trygg og kort gangavstand til ny barneskole og ny ungdomsskole på Volla. Lillestrøm og Skedsmo videregående ligger kun noen minutters gange unna leiligheten. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og nærmeste heter Måsan eller Volla barnehage. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Bebyggelse

Området består primært av småhusbebyggelse.

SKOLER

Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	11 min 1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	21 min 1.9 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	15 min 1.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min 1.1 km

BARNEHAGER

Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Volla barnehage (1-5 år) 174 barn	8 min 0.7 km
Paviljongene barnehage (1-3 år) 28 barn	9 min 0.8 km



















PLANTEGNING



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



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Én biloppstillingsplass utenfor medfølger.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

3 857 m²

Beskrivelse av tomt

Hyggelige og grønne fellesområder i borettslaget. Gruset innkjørsel og felles hageareal rundt bebyggelsene.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

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

Boligen har fått følgende TG2:

- Dører: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Det er observert noe sprekkdannelse i lister på terrassedør.
- Etasjeskiller: Det er registrert noen skjevheter. Målt høydeforskjeller.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger og fuger ved slukrist. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på evt. membranløsningen. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er ukjent om det er utført service på det balanserte ventilasjonsanlegget de siste 5 årene.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Balkong: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Bad: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsopgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Jo Henrik Stigen (befaringsdato: Onsdag, 18. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Fukt fra gammel ventilasjonssjakt:

Under rivingen av det tidligere kjøkkenet (nå soverom) i forbindelse med oppussingen i 2024, ble det observert fuktskader rundt luken til en gammel ventilasjonssjakt. Luken var plassert på veggen mot entreen og ble sannsynligvis benyttet som avtrekk på gammelt kjøkken en gang i tiden. Sjakten var imidlertid ikke i funksjon (hadde ikke noe avtrekk/var ikke lengre i bruk) og dreneringshullet var tett. Dreneringshullet ble staket og åpnet opp, slik at eventuell ny kondens føres videre. Deretter ble ventilasjonsluken til sjakten blendet med metallplate og Sika-flex, slik at den gamle kanalen ble helt tett inn mot rommet og ikke vil kunne avgi mer fukt. Ventilasjonssjakten er fortsatt plassert i garderobeskapet og går fortsatt gjennom etasjeskillet, men den anses nå som avstengt i denne leiligheten (H203), og det er ikke sett noe tegn til fukt i etterkant. Alt skadet treverk rundt ventilasjonssjakten ble fjernet, og det ble bygd nytt rammeverk for veggen som ble isolert med 5 cm Rockwool og gipset på både soveromssiden og garderobeskapstiden.

Vannskade kjøkken 2024:

Den nye oppvaskmaskinen som ble satt inn på kjøkkenet i forbindelse oppussingen i 2024 viste seg å være defekt. Det medførte drypplekkasje på kjøkkengulvet og vannskade på den nylagte parketten. Det ble forsikringssak og OCAB AS stod for utbedringen av skadene. Kjøkkeninnredningen ble nedmontert, vannskadd kjøkkengulv ble revet opp og ny Sigtuna fiskebeinsparkett fra Bjelin ble lagt av faglært tømrer. Det var i følge tømrer knusk tørt og ingen synlige skader under gulvet.

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

Det har vært et par tilfeller med tett avløp i fellesrør i kjelleren på bygg nr. 12. Sist kjent tilfelle var i november 2024. Dette ble løst av styret i borettslaget ved å kontakte rørlegger for å løsne opp ved å spyle avløpet. Styret informerte om at TT-teknikk for rørinspeksjon ble kontaktet. De ga følgende tilbakemelding: "Bør renses og rehabiliteres på sikt. Ingen synlige årsaker til gjentakende problemer." Styret visste ikke årsaken til at avløpet ble blokkert, men minnet alle beboere på at det ikke skal kastes noe annet enn toalett-papir i toalettet.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ved forrige salg i 2024 var det satt TG3 ved ildsted/skorstein grunnet innkledning av pipeløp. Det var ikke mulig å observere skader/lekkasjer i skorsteinen. I forbindelse med oppussing i 2024 ble dekorstein og annen innkledning av pipeløpet fjernet ved å pigge fram og frigjøre originalt pipeløp i teglstein. Sideveggen i tegl ble redusert og bjelken ble flyttet ca. 20-30 cm for å oppnå større åpning

mellom stue og kjøkken. Pusset og fuget teglsteinen. Tidligere eier fortalte under overtakelsen i 2024 at pipen ble inspisert av brannvesenet og har pipeløp. Pipeløpet ble dokumenterte med bilder under oppussingen (lagt i Boligmappa)

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Balkong. Det medfølger tre eksterne boder - to i kjelleren og én på loftet. Fast biloppstillingsplass utenfor leiligheten medfølger, og er oppmerket med leilighetsnummer. Felles vaskeri i kjelleren.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-e: 11 kvm

Total BRA: 11 kvm

2. etasje

BRA-i: 49 kvm

Total BRA: 49 kvm

3. etasje

BRA-e: 8 kvm

Total BRA: 8 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 14 kvm

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

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:

Entreen gir et solid førsteinntrykk med sin romslige utforming, eksklusive fiskebeinsparkett og diskret downlightsbelysning. Entreen har plassbygget skyvedørsgarderober med speilfronter og innredning i heltre eik med integrert belysning. Gode oppbevaringsmuligheter som skaper en fin orden i hverdagen.

Stue:

Gjennomført stue med delvis åpen løsning mot kjøkkensonen. Det lyse og flotte oppholdsrommet har en skandinavisk stil kombinert med det sjarmerende. Her er det ivaretatt rustikk teglstein og originale trebjelker fra byggeåret, som er sømløst forent med klassisk og tidløs fiskebeinsparkett fra Bjelin og ellers stilrene overflater i delikate farger. Den lekre peisovnen bidrar til god oppvarming og ekstra hygge. Stuens utforming



gir plass til både spisebord og en avslappende sofalounge. I enden er det også dør ut til balkongen.

Balkong:
Romslig vinkelbalkong vendt mot solrike sydvest. Her har man glimrende solforhold og fin utsikt over nabolaget. Balkongen måler ca. 14 kvm og har plass til utemøbler og grill. Markise er montert og det er stilren utebelysning på vegg.

Kjøkken:
Tidløst kjøkken fra 2024 i egen, definert sone. Stilren og moderne innredning med helintegrerte hvitevarer. Benkeplaten er i heltre eik fra eksternt leverandør, og er behandlet med MonoCoat 5% white. Videre er det nedfelt kum og varmtvannsbereder å 107 liter, datert 2024 i hjørnet. Komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp med ventilator over kokeplass samt kombiskap med kjøl og frys. Kjøkkenet har også fått nytt og skjult elektrisk opplegg, komfyrvakt og waterguard. Det er også lagt til rette for å integrere vaskemaskin på kjøkkenet, om ønskelig.

Baderom:
Pent, flislagt baderom med behagelige varmekabler i gulvet og diskret downlightsbelysning i taket. Badet har vegghengt toalett, dusj bak glassvegg, servant med innredning og speilskap over. Det er fellesvaskeri til bruk for beboerne. Det er også lagt til rette for å integrere vaskemaskin på kjøkkenet inne i leiligheten, om ønskelig.

Soverom:
Leiligheten har ett soverom hvor man kan lade batteriene. Soverommet har Bjelin Sigtuna fiskebeinsparkett, slette overflater i nøytrale farger og god plass til seng, nattbord og garderobeskap. Garderobeskap med speilfronter og plassbygd kontorplass i heltre eik.
Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovn, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.

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

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

Info strømforbruk
Selger kan opplyse om et strømforbruk for 2025 på totalt 5 818 kwh, som fordeler seg på gjennomsnittlig kr. 781,- i mnd.

Selger har nå tegnet norgespris. Det vil si at ny eier er bundet opp i dette ut 2026.

Energimerke
Oransje G

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Bori Bbl

Om borettslaget

Borettslaget består av 24 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger med adresse Henrik Sørensens gate 10,12,14 og 16. Styrets e-post borettslag6@borimail.no

Borettslagets økonomi:

Inntekter: kr. 1 736 649,- mot budsjett kr. 1 662 414,-
Utgifter: 1 759 645,- mot budsjett kr. 1 421 913,-
Resultat kr. - 22 995,- mot budsjett kr. 262 638,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2024 kr 330.741

Felleskostnader pr. mnd

6.160,-

Felleskostnader inkluderer

avdrag og renter, felleskostnader (kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel m.m.)

Andel fellesgjeld

360.372,- per onsdag, 31. desember 2025

Andel fellesformue

19.596,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett i henhold til vedtektene. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst og avklart - ingen medlemmer har meldt interesse.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Tillatelse angående dyrehold må godkjennes av styret, i henhold til husordensreglene.

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer22861008, 22861075, 22861092, 22861105

Sikringsordning

Sikringsfond er en sikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Borettslaget er, etter

gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

805.474,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.221.897,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: felleskostnader, strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger innflyttingsattest datert 1955.
Det foreligger tillatelse til bygg -utvidelse av balkong - datert 2012, samt ferdigattest på installering av ildsted datert 1998.

Det er avvik fra godkjente byggetegninger og dagens plantegning:
- Dagens soverom var opprinnelig kjøkken.
- Det er åpnet en vegg slik at kjøkken og stue i dag er i åpen løsning. Der hvor kjøkken ligger i dag med åpen løsning mot stue var opprinnelig soverom.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kjerneinformasjon

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

3205/81/1499:
13.04.1953 - Dokumentnr: 1658 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1475

01.01.2020 - Dokumentnr: 1090113 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1499

01.01.2024 - Dokumentnr: 189307 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:1499

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen for området er midlertidig opphevet, men området er avsatt til boligbebyggelse ihht. kommuneplanen. Kommuneplanens arealdel er bestemmende.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Ihht- kommunens DOK-analyse er følgende tatt med:
Eiendommen ligger i et område under marin grense med stor mulighet for marin leire i henhold til temakart oversendt fra kommunen. Ifølge kommunens temakart så ligger området i moderat/lav aktsomhetsområde for radon. Eiendommen ligger også i et aktsomhetsområde for flom.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Offentlig og interne veier.
Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i 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.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odelsrett

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling

av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Pål Lucas Buvarp

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris provisjon på kr. 35 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6 900,-, visning- og overtagelsesgebyr kr. 3 000,- pr stk, samt markedsføringspakke kr. 25 800,-. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

Kjerneinformasjon

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Omk. kjøper beskrivelse

3 600 000,00 (Prisantydning)
360 372,00 (Andel av fellesgjeld)

3 960 372,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 656,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 970 128,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 979 028,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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

Boligselgerforsikring

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

Dato salgsoppgave
20.2.2026



VEDLEGG

Vedlegg

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Henrik Sørensens gate 12, 2003
LILLESTRØM

gnr. 81, bnr. 1499

Andelsnummer 11

LILLESTRØM kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 13907-3431

Referansenummer: WZ1478

Foretak: Stigen Boligtakst AS

Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

PROAKTIV.NO

37

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Rapportansvarlig

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



STIGEN Boligtakst AS

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

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

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bod.er

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. 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. Foruten enkelte avvik gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG [Gå til side](#)
Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig). Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2012/19

En db-35 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2003

Utgang fra stue til en balkong på ca. 14m2..

INNENDIG [Gå til side](#)
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv,
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater .
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

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

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad
Bad med fliser på gulv og vegger utført i regi av borettslaget. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5-,3,5cm fall. Det er tilkoblet et vannklosett. Mekanisk avtrekk

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system(fra 2008/2024). Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast(fra 2008/24), øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Beskrivelse av eiendommen

og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 107 liter og produksjonsår 2024

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. 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 definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

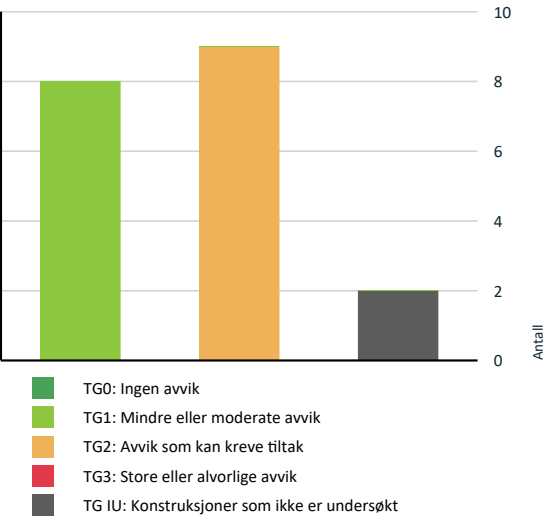
Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- 

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)
- 

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)
- 

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)
- 

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)
- 

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)
- 

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)
- 

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)
- 

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)
- 

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM

Gnr 81 - Bnr 1499

3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS

Nystuveien 2

1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1955

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

TG 1

Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2012/19

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall:

2012

Kilde:

Produksjonsår på produkt

TG 2

Dører

En db-35 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2003

Årstall:

2003

Kilde:

Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Det er observert noe sprekkdannelse i lister på terrassedør.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 8 av 24

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

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

Tiltak:
Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.
Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.
Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.
Kontroller tetningslister og juster ved behov.

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømmregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

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

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 3

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 14m2..

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Konsekvens:

Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil.

Tiltak:

Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og overflatene er tørre.
Kontroller membran, tetting mot vegg, rekkverk og eventuelle sluk for skader eller mangler.
Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

INNVENDIG

TG 1

Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv,
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater .
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

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

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 9 av 24

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

📌 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjon.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noen skjevheter.

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

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

📌 TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Alder på pipe

Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:

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

📌 TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 10 av 24

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger utført i regi av borettslaget. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5-,3,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

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

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

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

📌 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på karm. Det anbefales tiltak for å beskytte karm/lister og redusere fuktbelastningen

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:

Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på karm.

Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for karm.

Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:

Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 11 av 24

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5-3,5cm fall.

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

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger ved slukrist.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et stålsluk og plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 12 av 24

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Halvparten av levetid membran

Konsekvens:

Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.

Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.

Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak:

Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om det er utført service på det balanserte ventilasjonsanlegget de siste 5 årene. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.–3. år for å sikre god funksjon, energieffektivitet og inneklima. Manglende vedlikehold kan medføre redusert ytelse og økt slitasje på komponenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikre optimal funksjon, energieffektivitet og godt inneklima, anbefales det at anlegget gjennomgår service og kontroll av komponenter. Dette inkluderer blant annet rengjøring av aggregat, kontroll av filter, vifter og innstillinger. Regelmessig vedlikehold er viktig for å opprettholde anleggets levetid og ytelse.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 13 av 24

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da kunde har fremvist bilder av rørsystem bak våtsone og det lar seg ikke ta hull. Det ble gjennomført fuktmåling med fuksøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuksøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blande batteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuksøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system(fra 2008/2024). Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1 TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast(fra 2008/24), øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 14 av 24

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1 TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende lufting på rom

Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.

Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.

Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

Tiltak:

Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.

Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

1 TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 107 liter og produksjonsår 2024

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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 elektrivirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Anlegg med automatsikringer.

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

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

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 15 av 24

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

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.

2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 16 av 24

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

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

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.

Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.

Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 99 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk:

Konsekvens:

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 17 av 24

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

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

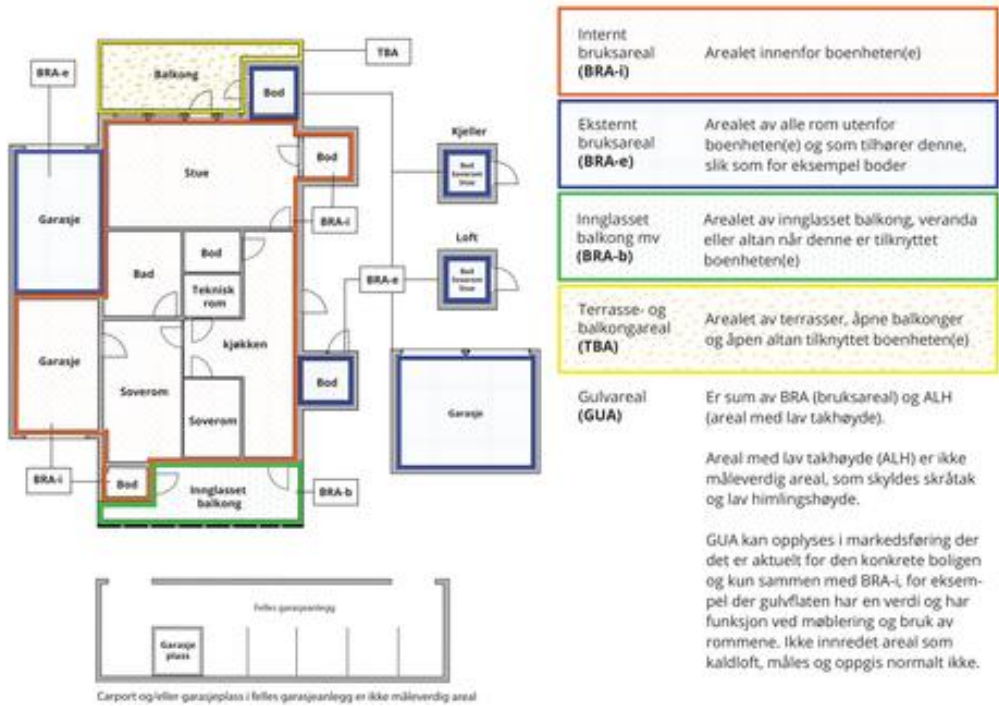
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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.

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						8	8
2. Etasje	49			49	14		49
Kjeller		11		11			11
SUM	49	11			14	8	68
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, stue		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

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

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

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. kunde hvor man kan plassere egen maskin.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. 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 definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 18 av 24

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 19 av 24

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

18.2.2026

Til stede

Jo Henrik Stigen
Pål Lucas Buvarp

Rolle

Takstingeniør
Kunde

Matrikkeldata

Kommune

3205 LILLESTRØM

gnr.

81

bnr.

1499

fnr.

0

snr.

0

Areal

3857.2 m²

Kilde

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Henrik Sørensens gate 12

Hjemmelshaver

Borettslag 6

Andelsobjekt

Org.nr.

847950552

Leil. nr.

Forretningsfører

Bori Bbl

Eier av adkomstdokumenter

Pål Lucas Buvarp

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 3 857,20 m2.

Tinglyste/andre forhold

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

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 20 av 24

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM

Gnr 81 - Bnr 1499

3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS

Nystuveien 2

1900 FETSUND

STYRENS BILBILAGET AS

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2024:
Entre:
Revet gamle overflater og åpnet opp inngangene mot kjøkken og stue. Tak ble senket og det ble etablert LED-spotter, samt nytt og skjult elektrisk opplegg (Solid Elektro AS, dokumentasjon foreligger). Det ble bygd skyvedørsgarderobe med speilfronter, integrert belysning og innredning i heltre eik. Ventilasjonssjakten fra avtrekket på badet (plassert i garderobeskapet) ble isolert med Rockwool og gipset igjen. Tak og vegger ble gipset (dobbeltgips på vegg mot nabo + brannfug). Vegg mot nabo ble også isolert med Rockwool. Nye overflater ble malt i fargen Klassisk Hvit (NCS S0500-N), og det ble lagt fiskekeinsparkett (Bjelin Sigtuna). Listet med Deco Systems profilerte lister.
Kjøkken:
Nytt kjøkken fra IKEA med integrerte hvitevarer. Benkeplaten er i heltre eik fra ekstern leverandør, og er behandlet med MonoCoat 5% white. Planløsningen ble endret. Nytt kjøkken er nå plassert på tidligere soverom. Dekorstein og gamle overflater på tidligere soverom ble da revet. Det ble dratt nye rør fra bad, gjennom nåværende soverom, til nytt kjøkken (Bygg Power AS, dokumentasjon foreligger). Ny varmtvannsbereder (107 liter) ble montert i høyre hjørne på nytt kjøkken (Bygg Power AS, dokumentasjon foreligger). Det ble også lagt til rette for at vaskemaskin kan settes inn på kjøkkenet ved siden av varmtvannstanken. Kjøkkenet har fått nytt og skjult elektrisk opplegg, komfyrvakt og water guard (Solid Elektro AS, Dokumentasjon foreligger). Ellers, har kjøkkenet fått nytt gulv (Bjelin Sigtuna) og gipsede overflater malt i fargen Klassisk Hvit (NCS S0500-N). Avrettingsmasse på gulvet for å utjevne skjevheter. Listet med Deco Systems profilerte lister.
Soverom:
Endret planløsning / byttet om på kjøkken og soverom (nytt sov på tidligere kjøkken). Lektet ut yttervegg, og isolert og dratt rør over til nytt kjøkken (Bygg Power AS, dokumentasjon foreligger). Gamle overflater ble revet, tak og vegger ble gipset, og det ble lagt nytt gulv (Bjelin Sigtuna fiskekeinsparkett). Listet med Deco Systems profilerte lister, og byttet soveromsdør til 3-speils. Det ble bygd bokhylle/kontorplass i heltre eik (med skjult avtrekk ut for kjøkkenventilatoren i øverste hylle), og det ble bygd et spesialtilpasset Pax-garderobeskap med skyvedører. En gammel ventilasjonssjakt, som tilhørte tidligere kjøkken, ble tettet for å unngå at det skulle avgi fukt (sjakten hadde ikke lengre noe avtrekk/var ikke lengre i bruk). Soverommet fikk nytt og skjult elektrisk opplegg (Solid Elektro AS, Dokumentasjon foreligger).
Stue:
Åpnet opp vegg mot nytt kjøkken (tidligere soverom). Avkledd pipe og bjelkelag (pigget fram og restaurert original teglstein, murt igjen sprekker). Gamle overflater i stuen ble revet og erstattet med gipsvegger og Bjelin Sigtuna fiskebeinsparkett. Avrettingsmasse på gulvet for å utjevne skjevheter. Listet med Deco Systems profilerte lister. Det ble isolert og dobbeltgipset (med brannfug) på vegg som vender mot nabo. Nytt og skjult elektrisk anlegg (inkludert utebelysning på balkong) ble etablert (Solid Elektro AS, dokumentasjon foreligger). Det ble også byttet ventilasjonskanal ut mot balkongen, med gjennomgående rørsystem i den hensikt å unngå fukt i veggen.
Pipe:
Fjernet dekorstein og annen innkledning av pipeløpet ved å pigge fram og frigjøre originalt pipeløp i teglstein. Sideveggen i tegl ble redusert og bjelken ble flyttet ca. 20-30 cm for større åpning mellom stue og kjøkken. Pusset og fuget teglsteinen.
Bad:
Baderomsdøren ble byttet til ny 3-speils dør. Filteret til avtrekket ble også byttet ut. Det ble også utført elektrisk arbeid: Nye LED-spotter i tak, nytt panel til varmekablene og ny bryter til spottene (Solid Elektro AS, dokumentasjon foreligger).

I tillegg ble følgende arbeid utført på badet i 2026: Nytt "Sensation dusjsett" med såpeholder og 5 funksjoner fra Alterna. Nytt blande batteri fra Hansgrohe (EcoStat 1001 CL). Fjernet gamle taklister. Malt tak i klassisk hvit. Malt baderomsinnredning i klassisk hvit. Byttet skadede silikonfuger.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 21 av 24

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

4700000 Boligbedrift AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.02.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	18.02.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	16.01.2025	Solid elektro as	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.02.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Trukket nye vannrør fra vannskapet på badet til nytt kjøkken, og av avløpsrør fra gammelt kjøkken til nytt kjøkken. Tømt og kastet gammel bereder, og montert ny bereder på nytt kjøkken. Montert lekkasjestopper på nytt kjøkken. Koblet vann og avløp til vask og oppvaskmaskin. Montert opplegg for vaskemaskin.		Bygg Power AS	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	15.05.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 22 av 24

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

4700000 Boligbedrift AS

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 13907-3431

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 23 av 24

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1499
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 opplas 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.

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

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

Egenerklæring

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM

17 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Henrik Sørensens gate 12

Henrik Sørensens gate 12

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtakelse 1. juli 2024

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.

1. juli 2024-DD

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Buvarp, Pål Lucas

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. 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

2024

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet ut gammelt bryterpanel (nytt panel til varmekablene og ny bryter til spottene). Skiftet ut 3 spotter på bad (byttet fra LED til halogen).

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Solid Elektro AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2024

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet gammel dør med ny 3-speils dør. Byttet filter til avtrekket.

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2026

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt "Sensation dusjsett" med såpeholder og 5 funksjoner fra Alterna. Nytt blande batteri fra Hansgrohe (Ecostat 1001 CL). Fjernet gamle taklister. Malt tak i klassisk hvit. Malt baderomsmalning i klassisk hvit. Byttet skadede sliikonfuger.

Tak, yttervegg og fasade

3

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

Side 2

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt fra gammel ventilasjonssjakt:
Under rivingen av det tidligere kjøkkenet (nå soverom) i forbindelse med oppussingen i 2024, ble det observert fuktskader rundt luken til en gammel ventilasjonssjakt. Luken var plassert på veggen mot entreen og ble sannsynligvis benyttet som avtrekk på gammelt kjøkken en gang i tiden. Sjakten var imidlertid ikke i funksjon (hadde ikke noe avtrekk/var ikke lenger i bruk) og dreneringshullet var tett. Dreneringshullet ble staket og åpnet opp, slik at eventuell ny kondens føres videre. Deretter ble ventilasjonsluken til sjakten blendet med metallplate og Sika-flex, slik at den gamle kanalen ble helt tett inn mot rommet og ikke vil kunne avgi mer fukt. Ventilasjonssjakten er fortsatt plassert i garderobeskapet og går fortsatt gjennom etasjeskillet, men den anses nå som avstengt i denne leiligheten (H203), og det er ikke sett noe tegn til fukt i etterkant. Alt skadet treverk rundt ventilasjonssjakten ble fjernet, og det ble bygd nytt rammeverk for veggen som ble isolert med 5 cm Rockwool og gipset på både soveromssiden og garderobeskapssiden.

Vannskade kjøkken 2024:
Den nye oppvaskmaskinen som ble satt inn på kjøkkenet i forbindelse oppussingen i 2024 viste seg å være defekt. Det medførte drypplekkasje på kjøkkengulvet og vannskade på den nylagte parketten. Det ble forsikringssak og OCAB AS stod for utbedringen av skadene. Kjøkkeninnredningen ble nedmontert, vannskadd kjøkkengulv ble revet opp og ny Sigtuna fiskebeimsparkett fra Bjelin ble lagt av faglært tømrer. Det var i følge tømrer knusk tørt og ingen synlige skader under gulvet.

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

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

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

Side 3

62

HENRIK SØRENSENS GATE 12

PROAKTIV.NO

63



☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skjult opplegg for nytt elektrisk til kjøkken, stue, soverom og entre i forbindelse med oppussing i 2024. Kjøkken: Lagt opp til nye kurser for kjøkken. Lagt opp til 2 forbrukskontakter i overskap. Montert komfyrvakt for platetopp. Stikkontakt for vask, VVB, kjøleskap, water guard og oppvaskmaskin. Stue: Lagt opp til 7 stikkontakter, bryter til utelys og 3 dimmere for styring av lys. Soverom: Lagt opp til 5 stikkontakter, dimmer og belysning i tak. Gang: Lagt opp til 2 stikkontakter, 5 spotter og dimmer ved inngang. Bad: Skiftet ut gammelt bryterpanel, skiftet ut 3 spotter på bad. KURSER: Alle kurser ble lagt nytt i hele leiligheten ut fra sikringsskapet. Dette går gjennom tak som ble senket i entre.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Solid Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært et par tilfeller med tett avløp i fellesrør i kjelleren på bygg nr. 12. Sist kjent tilfelle var i november 2024. Dette ble løst av styret i borettslaget ved å kontakte rørlegger for å løse opp ved å spyle avløpet. Styret informerte om at TT-teknikk for rørispeksjon ble kontaktet. De ga følgende tilbakemelding: "Bør renses og rehabiliteres på sikt. Ingen synlige årsaker til gjentakende problemer." Styret visste ikke årsaken til at avløpet ble blokkert, men minnet alle beboere på at det ikke skal kastes noe annet enn toalettpapir i toalettet.

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
2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
• Trukket nye vannrør fra vannskapet på badet til nytt kjøkken, og avlopsrør fra gammelt kjøkken til nytt kjøkken. • Tømt og kastet gammel bereder, og montert ny bereder på nytt kjøkken. • Montert lekkasjestopper på nytt kjøkken. • Koblet vann og avløp til vask og oppvaskmaskin. • Montert opplegg for vaskemaskin.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Bygg Power AS

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

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
Ved forrige salg i 2024 var det satt TG3 ved ildsted/skorstein grunnet innkledning av pipeløp. Det var ikke mulig å observere skader/lekkasjer i skorsteinen.

I forbindelse med oppussing i 2024 ble dekorstein og annen innkledning av pipeløpet fjernet ved å pigge fram og frigjøre originalt pipeløp i teglstein. Sideveggen i tegl ble redusert og bjelken ble flyttet ca. 20-30 cm for å oppnå større åpning mellom stue og kjøkken. Pusset og fuget teglsteinen.

Tidligere eier fortalte under overtakelsen i 2024 at pipen ble innsisert av brannvesenet og har pipeløp. Pipeløpet ble dokumenterte med bilder under oppussingen (lagt i Boligmappa).

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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



☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2024, med blant annet innvendig totalrenovering av entre, kjøkken, soverom og stue:

Entre:

Revet gamle overflater og åpnet opp inngangene mot kjøkken og stue. Tak ble senket og det ble etablert LED-spotter, samt nytt og skjult elektrisk opplegg (Solid Elektro AS). Det ble bygd skyvedørsgarderobe med speilfronter, integrert belysning og innredning i heltre eik. Ventilasjonssjakten fra avtrekket på badet (plassert i garderobeskapet) ble isolert med Rockwool og gipset igjen. Det ble bygd nytt rammeverk for vegg mellom garderobeskap og soverom, og det ble isolert med 5 cm Rockwool i den nye vegg. Tak og vegger ble gipset (med dobbelt gipslag og brannfug på vegg som vender mot nabo i gangen). Vegg mot nabo ble også isolert med Rockwool. Nye overflater ble malt i fargen Klassisk Hvit (NCS S0500-N), og det ble lagt eksklusiv fiskekeinsparkett (Bjelin Sigtuna). Listet med Deco Systems profilerte lister.

Kjøkken:

Nytt kjøkken fra IKEA med integrerte hvitevarer. Benkeplaten er i heltre eik fra eksternt leverandør, og er behandlet med MonoCoat 5% white. Planløsningen ble endret. Nytt kjøkken ble plassert på tidligere soverom. Dekorstein og gamle overflater på tidligere soverom ble revet. Det ble trukket nye vannrør fra bad, gjennom nytt soverom, til nytt kjøkken, samt avlopsrør fra gammelt kjøkken til nytt kjøkken (Bygg Power AS). Ny varmtvannsbereder på 107 liter ble montert i høyre hjørne på nytt kjøkken (Bygg Power AS). Det ble også lagt til rette for at vaskemaskin kan settes inn på kjøkkenet ved siden av varmtvannstanken. Kjøkkenet har fått nytt og skjult elektrisk opplegg (Solid Elektro AS), komfyrvakt og water guard. Ellers, har kjøkkenet fått nytt gulv (Bjelin Sigtuna fiskebeinsparkett) og gipsede overflater malt i fargen Klassisk Hvit (NCS S0500-N). Avrettingsmasse på gulvet for å utjevne skjevheter. Listet med Deco Systems profilerte lister.

Soverom:

Endret planløsning / byttet om på kjøkken og soverom (nytt sov på tidligere kjøkken). Lektet ut yttervegg, isolert yttervegg med Rockwool og dratt rør over til nytt kjøkken (Bygg Power AS). Gamle overflater ble revet, tak og vegger ble gipset, og det ble lagt nytt gulv (Bjelin Sigtuna fiskebeinsparkett). Listet med Deco Systems profilerte lister, og byttet soveromsdør til 3-speils. Det ble bygd bokhylle/kontor plass i heltre eik (med skjult avtrekk ut for kjøkkenventilatoren i øverste hylle), og det ble bygd et spesialtilpasset Pax-garderobeskap med skyvedører og speilfronter. En luke til gammel ventilasjonssjakt, som tilhørte tidligere kjøkken, ble blendet med metallplate og Sika-flex, slik at den gamle kanalen ble helt tett inn mot rommet. Sjakten hadde ikke lengre noe avtrekk/var ikke lengre i bruk. Soverommet fikk nytt og skjult elektrisk opplegg (Solid Elektro AS).

Stue:

Åpnet opp vegg mot nytt kjøkken (tidligere soverom). Avkledd pipe og bjelkelag (pigget fram og restaurert original teglstein, murt igjen sprekker). Gamle overflater i stuen ble revet og erstattet med gipsvegger og Bjelin Sigtuna fiskebeinsparkett. Avrettingsmasse på gulvet for å utjevne skjevheter. Listet med Deco Systems profilerte lister. Det ble isolert med Rockwool og gipset dobbelt (med brannfug) på stuevegg som vender mot nabo. Nytt og skjult elektrisk anlegg (inkludert utebelysning på balkong) ble etablert (Solid Elektro AS). Det ble også byttet ventilasjonskanal ut

Side 6

Vedlegg

mot balkongen, med gjennomgående rørsystem i den hensikt å unngå fukt i vegg.

Pipe:
Fjernet dekorstein og annen innkledning av pipeløpet ved å pigge fram og frigjøre originalt pipeløp i teglstein. Sideveggen i tegl ble redusert og bjelken ble flyttet ca. 20-30 cm for større åpning mellom stue og kjøkken. Teglsteinen ble pusset og fuget.

Bad:
Baderomsdøren ble byttet til ny 3-speils dør. Filteret til avtrekket ble også byttet ut. Det ble også utført elektrisk arbeid: Nye LED-spotter i tak, nytt panel til varmekablene og ny bryter til spottene (Solid Elektro AS).

I tillegg ble følgende arbeid utført på badet i 2026: Nytt "Sensation dusjsett" med såpeholder og 5 funksjoner fra Alterma; nytt blande batteri fra Hansgrohe (Ecostat 1001 CL); fjerning av gamle taklister; maling av tak i klassisk hvit; maling av baderomsinnredning i klassisk hvit; samt byttet skadede silikonfuger.

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 72799264

Side 7

66

HENRIK SØRENSENS GATE 12

PROAKTIV.NO

67

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Buvarp, Pål Lucas	2026-02-17

Identification

 Buvarp, Pål Lucas

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Buvarp, Pål Lucas	17/02-2026 16:24:51	BANKID

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



Adresse	Henrik Sørensens gate 12
Postnr	2003
Sted	Lillestrøm
Andels-/leilighetsnr.	11 /
Gnr.	81
Bnr.	1499
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-747530
Dato	02.03.2017



Eier	Pernille Bergli
Innmeldt av	Eskil Tyskeberget

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Borettslag 6 HUSORDENSREGLER

(Sist vedtatt på ordinær generalforsamling 22.05.2021)

Hver enkel andelseier er ansvarlig for at ordensregler blir fulgt

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husorden inneholder ikke bare plikter, men er med på å sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmet.

1. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00, søndag til kl. 08.00
2. Radio, TV og musikkanlegg må alltid benyttes hensynsfullt, slik at andre beboere ikke sjeneres på noe tidspunkt av døgnet.
3. Dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy
4. Tillatelse angående dyrehold må godkjennes av styret. Beboer er ansvarlig for å selv gjøre de grep som er nødvendig for at dyr ikke er til sjananse for andre andelseiere i henhold til støy.
5. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
6. Hoggning av ved eller annet støyende arbeid skal skje i tidsrommet 07:00 til kl. 20.00.
7. Gressklipping må ikke utføres på søndager og helligdager.
8. Forbud mot risting/banking av tepper og sengetøy fra vinduer og balkong.
9. Sesongbaserte gjenstander kan lagres på en ryddig måte i fellesrom. Må merkes med navn og telefonnummer. Det skal ikke lagres gjenstander i oppgang/kjellergang/loftsgang. Dette vil bli kastet uten forvarsel.
10. Det er tillatt å grille på balkongen med elektrisk eller gassgrill så lenge dette er i henhold til brannforskrifter. Bruk av grillkull er ikke tillatt på balkong
11. Det skal ikke kastes avfall eller andre ting på eiendommens felles uteareal. Denne skal holdes velstelt og ryddig.

Med hilsen

STYRET I BORETTSLAG 6

borettslag6@gmail.com

Vedtekter for Borettslag 6

org nr 847 950 552

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2.mai 1956 og sist endret i ordinær generalforsamling den 02. juni 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslag 6 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

- (1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret. Melding skal skje skriftlig.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av vinduer, balkongdører og veranda, samt hoveddør til felles gang. Blir ikke vedlikehold utført vil borettslaget leie inn håndtverker på andelseiers regning.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettsløvene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettsløvene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Bestemmelser for biloppstillingsplass

12-1 Fast parkeringsplasser pr. boenhet

Det skal være en fast nummerert parkeringsplass pr boenhet. Merk! Det åpnes for avtale mellom andelseiere for å bytte parkeringsplasser. Dette skal sendes styret skriftlig for protokollføring.

12-2 Rett til å etablere ladestasjon for elbil

Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykket fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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 nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

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 henvisning. 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 nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Henrik Sørensens gate 12, 2003 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 1499, i LILLESTRØM kommune, oppdragsnr.: 1510260071
Megler: Edvard Nyberg, mobil: 95476994, e-post: en@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Edvard Nyberg

Partner/Eiendomsmegler
954 76 994
en@proaktiv.no

PROAKTIV

Aure og Valskaar AS

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