NORDVIK

Stalsberg terrasse 41

2 soverom | 95 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Stalsberg terrasse 41

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.06.2026









Nøkkelinformasjon

Innbydende rekkehus over 2 plan | Fine utearealer | P-plass i carport med elbillader | Sentralt og familievennlig område

Prisantydning	**4 590 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 966 260,-**
Fellesgjeld	**366 764,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 767,-**
BRA-i	**95 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

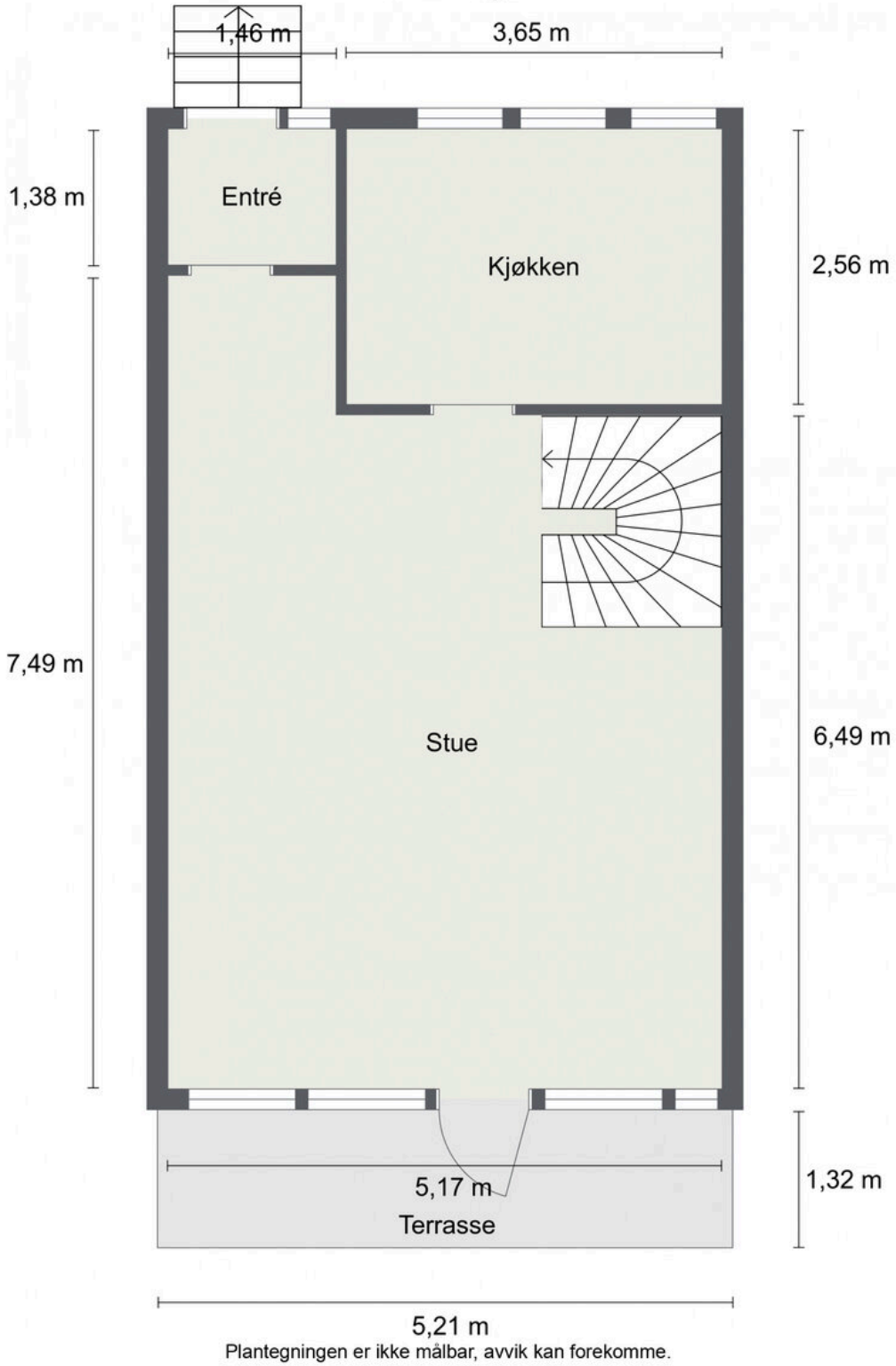
Nadeem Bokhari v/Nordvik Eiendomsmegling presenterer andelsrekkehus med god planløsning. Beliggenheten er attraktiv med nærhet til skoler, barnehager og et godt kollektivtilbud samt rikelig med servicetilbud i nærområdet. Her bor du både sentralt, familievennlig og hyggelig. Sol og trivelige omgivelser kan bl.a. nytes på uteplassen i forkant av boligen, på veranda, stor markterrasse og på lettstelt hage.

Rekkehuset fremstår som et trivelig hjem med de fleste vegg overflater malt i senere tid.
Første etasje inneholder en entré, herlig stue med flott ildsted og kjøkken med god skap/benkeplass. I underetasjen har boligen gang, to komfortable soverom, bod, et romslig flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Parkering er i carport med elbillader.

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 51 kvm



Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.




HVERDAGS.
lykke
CHANEL


CHANEL




CHANEL
COLLECTIONS
AND CREATIONS





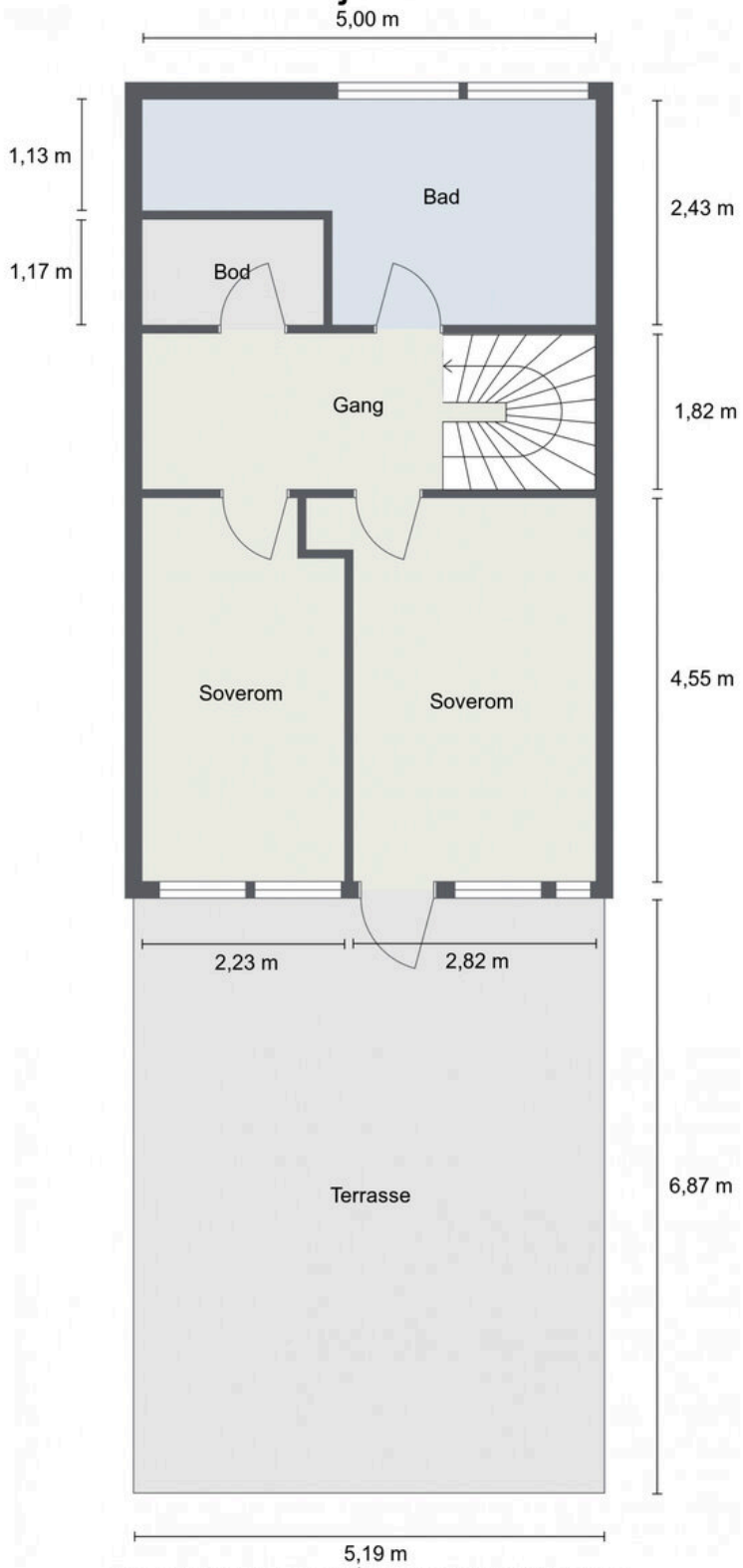






Stalsberg terrasse 41

Kjeller



Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.



Lyst og lekkert soverom med utgang til en stor uteplass!





Det medfølger garderobeskap i rommet!

Herlig terrasse med adkomst fra soverommet!




41

Terrasse dagtid!





Tiltalende soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning!

Avslappende soverom!



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0271/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Stalsberg terrasse 41, 2010 STRØMMEN
Gnr 77, bnr 1151 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 28 i Hestehagen Borettslag, org.nr. 961027098

Selgere
Halil Ibrahim Keser
Seher Özcan Keser

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)
366 764,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 956 764,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 496,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 966 260,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 981 260,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang, to soverom, baderom/wc og bod.
BRA-e: 4 kvm. Bod 2
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 36 kvm. Sørøstvendt terrasse

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, kjøkken og stue.
BRA-e: 2 kvm. Utebod.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 7 kvm. Sørøstvendt veranda.

Innhold
Ønsker du å bo i et rekkehus med nærhet til det "alt" i hverdagen? I en bolig der du har flere trivelige uteplasser blant annet og ikke minst hyggelige naboer? Da er dette rekkehuset et godt utgangspunkt for deg!

Praktisk og god planløsning med følgende innhold
1. etasje BRA-i 48m²: Entré, kjøkken og stue.
Underetasje BRA-i 47m²: Gang, baderom/wc, bod og 2 soverom.

BRA-e 6m²: I tillegg disponeres det en bod tilknyttet carport på ca. 2m², og en utebod (4m²) på baksiden av huset.

Standard
VELKOMMEN INN I DITT NYE HJEM!

E N T R È
Til rekkehuset er det adkomst med belegningsstein på bakken, og steintrapp opp til et overbygd inngangsparti og en ytterdør. Det er montert el-markise på overbygget. Via ytterdøren kommer du til en trivelig entré med malte vegger/tapet i hyggelig farge, og innslipp av naturlig lys via frostet glassfelt ved siden av inngangsdøren. Entreen

har åpen garderobeløsning med praktisk hengestativ og plass til sko.

KJØKKEN
Kjøkken i delvis åpen løsning med stue og med en flott vindusrekke som gir svært gode lysforhold. Innredningen gir et klassisk inntrykk med profilerte fronter, vitrineskap, åpne hyller og benkeplate i laminat med nedfelt skylle- og oppvaskkum med et-greps blandebatteri. Detaljer som fliser på vegg over benk og belysning. Integrerte hvitevarer som koketopp med ventilator, stekeovn og mikrobølgeovn medfølger. (Nåværende stekeovn byttes ut av eier med en annen brukt ovn før overtakelse på grunn av nåværende er defekt) Fryse og kjøleskap i rommet følger ikke med.

STUE
Luftig og innbydende stue i kombinasjon med kjøkken. Stuen kan innredes på flere forskjellige måter og her er det plass til både spisebord og sofagruppe. Vinduene strekker seg langs hele endeveggen og slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som sammen med lysmalte overflater gir en behagelig atmosfære. Veggene er malt i tidsriktige farger og det er montert takplater med down-lights i himling. Stuens romslige utforming gjør den til et yndet samlingspunkt for familie og venner. Fra stuen er det utgang til en hyggelig sørøstvendt veranda med plass til utemøbler, evt. grillområde og det er montert el-markise for solskjerming. For kalde dager og ekstra kos er det installert en flott klebersteinsovn, og det er montert stilige skiferstein ved ildstedet. Her vil en enkelt kunne føle seg hjemme! Fra stuen er det trapperom tilgjengelig.

TRAPP/ GANG
Fra stuen kommer du ned til en lys gang via trapp i underetasjen med adgang til baderommet, 2 soverom og en bod med fliser på vegger og gulv.

BADEROM/ WC
Romslig, tiltalende flislagt baderom med varmekabler i gulv, malt himling med down-lights og behagelig dusjsone. Innredning består av baderomsmøbel med nedfelt servant, underskuffer- og sideskap med sorte høyglanset fronter. Over servanten er det montert speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og vegghengt toalett med sisterne i rommet.

SOVEROM OG GARDEROBE
Boligen inneholder to komfortable soverom med laminatgulv, og malte overflater på begge rom. Største soverommet er innredet med 2 garderobeskap som medfølger og har gulvvarme. Fra dette rommet er det utgang til stor terrasse samt naturlig del av fellestomt. Ekstra lagringsplass i boden i underetasjen, oppbevaringsplass med skyvedører foran i gangen, utebod i hagen og i en utebod oppført i tilknytning til carport.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i carport med elbillader, og for tilkobling/abonnement må Aneo kontaktes. I tilknytning til carporten disponerer eier en bod på ca. 2 kvm. Dersom kjøper har behov for ekstra parkering bes det ta kontakt med styret for å sjekke ledige plasser. Gjesteparkering rett over boligen på borettslagets tomt med registrering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Juni 2020: Etablert grillplass i herregård mur på baksiden.
- Garderobe plassen er snudd mot kjøkkenet og laget plass til fryseskap. Montert stein ved peisen.
- Juni 2021: Terrassebord byttet og bygget tak. Søkt hos styret og godkjent. Godkjent for å montere glassdører også i 2 meters høyde.
- Juli 2020: Etablert vedplass på forsiden.
- Juli 2020: Pusset opp stue. Innfelt garderobe fjernet i entreen/gangen og dør flyttet. Entreen/gangen er gjort mindre og stuen større.
- Ca. 2023: Ytterdør byttet, teak dør. Som nylig er oljet med teak olje.
- 27.04.2024: Utført forbedringer av elektro mangler. Eier har bestilt elektro kontroll selv. Ble påpekt mangler, de fleste var fra forrige eier. Alt er fikset av AE Elektro og VVS AS.
- August 2025: Pusset opp det store soverommet.

Ukjent dato gjort følgende:
- Montert markise med motor på begge sider.
- Montert utelys begge sider.
- Bygget ut terrasse og bod ca. 10 år siden.
- Etablert blomsterkasse mot nabo med roser etc.
- Trapp ned til gressplen, fotballbane. Lagt 3-4 tonn med pukk/grus rundt trærne og ved trapp ned.
- Montert spotlys på verandaen.
- Plantet frukttrær 3 stk. plomme, epler og pærer. (Ikke så mye pærer, men eplene og plommene er veldig gode som jeg deler med naboene, og de elsker dem).
- Etablert fontene med lite basseng ca. 1m x 0.5 m nederst på terrassen med herregård mur. Brukes til å vanne hagen og blomster. Dusjstasjon for fuglene som bor på baksiden.

Sammendrag selgers egenerklæring
Pkt. 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble oppgradert i regi av forrige eier i 2008. Vi har byttet ny dusjsett i ca. 2021 utført av Groruddalen Rør & Bygg Service. og ordnet opplegg for utekran utført av Proff Bygg Angelov.

Pkt. 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget.

Pkt. 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har samsvarserklæring på noe. Noe har ikke. 2026, Elektriker'n Kjell Sæterøy AS:
Utelys sensor ved inngangen og kobling, liten soverom bytte av dimmer og alle ledlamper. 2025, Faglært, Dugnad: Stor soverom. Nye kabler innfelt i vegg nye brytere, thermostat og stikkkontakter. 2024, AE Elektro & VVS AS: Utført forbedringer av elektro. Eier bestilt elektro kontroll selv. De fleste mangler var fra forrige eier. 2020, Faglært, Dugnad: Stue. Nye kabler innfelt i vegg nye brytere og stikkkontakter. 2011, Elektriker'n Kjell Sæterøy AS: Varmekabler montering og thermostat stor soverom. 2011-2012 Proff Bygg Angelov: Liten soverom, varmekabler, spotlights. Fortløpende 2011-2020, Faglært, Dugnad,: Lampe til bod, stikkkontakt for fontene. Utelys ved inngangen. Tak lys balkongen. Montert spotlys på verandaen. Elbillader: Borettslaget har montert.

Pkt. 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2024.

Pkt. 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget.

Pkt. 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

Pkt. 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Juni 2020: Etablert grillplass i herregård mur på baksiden. - Garderobe plassen er snudd mot kjøkkenet og laget plass til fryseskap. Montert stein ved peisen. - Juni 2021: Terrassebord byttet og bygget tak. Søkt hos styret og godkjent. Godkjent for å montere glassdører også i 2 meters høyde. - Juli 2020: Etablert vedplass på forsiden. - Juli 2020: Pusset opp stue. Innfelt garderobe fjernet i entreen/gangen og dør flyttet. Entreen/gangen er gjort mindre og stuen større. - Ca. 2023: Ytterdør byttet, teak dør. Som nylig er oljet med teak olje. - 27.04.2024: Utført forbedringer av elektro mangler. Eier har bestilt elektro kontroll selv. Ble påpekt mangler, de fleste var fra forrige eier. Alt er fikset av AE Elektro og VVS AS. - August 2025: Pusset opp det store soverommet. Ukjent dato gjort følgende: - Montert markise med motor på begge sider. - Montert utelys begge sider. - Bygget ut terrasse og bod ca. 10 år siden. - Etablert blomsterkasse mot nabo med roser etc. - Trapp ned til gressplen, fotballbane. Lagt 3-4 tonn med pukk/grus rundt trærne og ved trapp ned. - Montert spotlys på verandaen. - Plantet frukttrær 3 stk. plomme, epler og pærer. (Ikke så mye pærer, men eplene og plommene er veldig gode som jeg deler med naboene, og de elsker dem). - Etablert fontene med lite basseng ca. 1m x 0.5 m nederst på terrassen med herregård mur. Brukes til å vanne hagen og blomster. Dusjstasjon for fuglene som bor på baksiden.

Feil og mangler
Pkt. 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: På grunn av høyt trykk i rørene på baderommet lakk det fra servantkran, dusjarmaturen og sisterne ved toalettet.
Trykket ble regulert, senket ned og det ble byttet ut noen deler i sisterne.

Pkt. 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: En sikring med jordfeilbryter feilet. Byttet ut i 2025.

Pkt. 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Bruksslitasje.

Pkt. 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Bruksslitasje og skade på noen kjøkkenfronter.

Offentlige og private forhold
Pkt. 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilsstandsrapport fra 2011 ved forrige salg og tilsstandsrapport per 18.06.2026.

Pkt. 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilsstandsrapport 2011 og 2026.

Fullstendig egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig
Bror Werner Werenskiold

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 18.06.2026.

Grunnmur av betong.
Yttervegger av isolert bindingsverk og leca.
Flat tak med konstruksjon av treverk, tekket med takpapp.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak
Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med
Takkonstruksjon/Loft
Beskrivelse
Type tekking: Takpapp.
Alder: Ukjent
Eier opplyser om at tak og beslag skal utbedres i regi av borettslaget.
Kostnaden er allerede lagt på felleskostnader, og vil ikke påvirke fellesgjelden.
Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet.
Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av
underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
· Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
Taket skal skiftes ut i regi av borettslaget, så kostnaden på utskifting vil ikke påvrike felleskostnadene. Arbeidene vil være ferdig før overlevering av boligen
Kostnadsestimat: Under 20 000,-

Nedløp og beslag
Beskrivelse
Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ukjent.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger.

Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Renner og nedløp skal skiftes ut i regi av borettslaget.
Disse arbeidene vil være ferdig før overlevering av boligen.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-

Dører
Beskrivelse
Balkongdører i tre med 2 lags glass, fra 1998.
Dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren.
Det er ikke avdekket punkterte vindusglass. Døren i kjelleren er montert skjevt, så den er hard å lukke. En justering av døren må påregnes.

Inngangsdør av treverk, av ukjent alder.
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Døren fungerer som den skal.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Døren i kjelleren er montert skjevt, så den er hard å lukke. En justering av døren må påregnes.
Konsekvens/tiltak
· Dører må justeres.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-

BAD
Beskrivelse
Sluk, membran og tettesjikt
Membran fra 2010.
Sluk av plast med tilhørende vannlås, uten synlig membran under klemring.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid

og en begrenset forventet levetid.

Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· 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.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

Overflater Gulv
Beskrivelse
Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontroller med laser. Det ble registrert tilfredstillende fall på 11 mm over 50 cm mot sluk i dusjsone.
Tilfredsstillende fall på resten av gulvet. Det registreres 71 mm høydeforskjell fra sluk til terskel.
Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn.
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, og det ble avdekket hulrom under fliser. Det ble ikke registrert riss eller sprekker med behov for tiltak.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
· Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
· Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.
Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Sanitærutstyr og innredning
Beskrivelse
Innredning med slette fronter og heldekkende servant.
Servant med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Speil over servant.
- Dusjørne.
- Veggmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
· Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Konsekvens/tiltak
· Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
· Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
· Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
· Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur.
Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

BAD
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Beskrivelse
Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone, da våtsone lå
mot terreng og teknisk rom med varmtvannsbereder.
Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i
disse områdene. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre
steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke
resultatet.

KJØKKEN
Avtrekk
Beskrivelse
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
· Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-

Vannledninger
Beskrivelse
Rør i rustfritt stål og kobber.
Stoppekraner er plassert i luke i vegg på bade, og er fuktionstestet og fungerer etter hensikten. Stoppekran er noe vanskelig å komme til.
Lekkasjevann fra varmtvannsbereder synliggjøres via siklemik ved dusj.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

Varmtvannstank
Beskrivelse
Varmtvannsbereder fra 2001

Vurdering av avvik:
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng.

Beskrivelse
Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

TG3: Store eller alvorlige avvik
Overflater
Beskrivelse
Gulv: Laminat
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøreegne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.
Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Vurdering av avvik:
· Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Det er synlig skader i laminat i kjeller.
Konsekvens/tiltak
· Overflater må utbedres eller skiftes.
En utskifting av skadet gulv må vurderes.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

Etasjeskille/gulv mot grunn
Beskrivelse
Boligen har etasjeskille i treverk.
Det oppleves noe knirk og vibrasjoner i gulvet. Dette er normalt i eldre boliger og må forventes. Utbedring av etasjeskiller er ikke lønnsomt som et enkelte stående tiltak. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og selv vurdere om utbedring er nødvendig.

Vurdering av avvik:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Fullstendig tilstandsrapport datert 18.06.2026 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Hvitevarer som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger boligen.
Kjøle og fryseskap på kjøkken og hvitevarer i baderommet følger ikke med.
Med mindre annet er spesifisert, gjelder NEF sin standardliste over løsøre og tilbehør.
Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Lampe over spisebordet og salongbordet følger ikke med. Hyller og kurvstativ i boden (underetasje) medfølger.

Adgang til utleie

Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se forside energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad og i største soverommet. Klebersteinsovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 13 300 kwh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 767,- pr. mnd.

Inkluderer: Renter og avdrag på fellesgjeld, drift av borettslaget, bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, grunnpakke kabel-tv/internett.

Felleskostnader fordeles slik:
Felleskostnader kr 4 219,-
Stipulerte avdrag kr 421,-
Stipulerte rentekostnader kr 1 127,-
Total kr 5 767,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 215 333,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 861 330,- pr. 2024
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.

TV/Internett/Bredbånd
Telia leverer grunnpakke TV og internett. Eventuell utvidelse av internett/TV må Telia kontaktes.

Borettslaget

Om borettslaget
SELSKAPSINFORMASJON
Hestehagen Borettslag ble stiftet 16.06.1965 og har organisasjonsnummer 961027098.
Borettslaget består av 53 andeler.
Eiendommen har gnr 77, bnr 1151 i Lillestrøm kommune.
Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet saker, så som:
· Godkjenning av nye eiere
· Budsjettering
· Regulering av felleskostnader
· Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
· Løpende vedlikehold
· Forsikringsskader

Fra styreleder: Vi rehabiliterer murer beslag nå , forventer ikke økt husleie .
Vi fortsetter å rehabilitere vinduer/dører i årene fremover. Ønsker å ta det gradvis for å holde felleskostnadene nede.

Av andre større saker kan nevnes:
· Tilstandsvurdering av bygningsmassen
· Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
· Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold
· Planer for årene fremover
· Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere
· Info – hjemmesider - sms
· Dugnad vår høst
· Omsetning av boliger
Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader o.l.

Forsikring
Borettslagets forsikring er hos Gjensidige som du kan nå på 03100. Borettslagets forsikringsnummer er 83040448.

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Forhåndsavklaring ble utlyst den 16.06.2026 og meldefristen for Bori medlemmer er den 23.06.2026, kl. 14:00. Kontakt gjerne Bori eller eiendomsmegler, hvis du lurer på noe!
Frist: 23.06.2026

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 366 764,-pr. 10.06.2026

BOLIGBANKEN ASA 5,45 %.
Annuitetslån, Info pr. 31.05.2026.
Term: 12
Tot Restgjeld: 13 376 357,-
Andel saldo: 248 289,-
Løpetid: 23.05.2022 - 30.06.2050

BOLIGBANKEN ASA 5,25%
Annuitetslån, Info pr. 31.05.26
Term: 12
Tot Restgjeld: 6 382 753,-
Andel saldo: 118 475,-
Løpetid: 28.05.26,- 30.06.51
Total Restgjeld: 19 759 110,-
Andel saldo: 366 764,-

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 020,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Lagt frem av styret
Inntekter: 4 108 800 (mot budsjett 4 108 818)
Utgifter: 2 847 918 (mot budsjett 2 755 048)
Resultat: 541 350 (mot budsjett 571 004)
Disponible midler pr 31.12: 1 505 332,-

Styrets forslag ? Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"
Årsoppgjør 2025 er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboere forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter, husordensregler og delta i dugnader.

Dyrehold
Borettslaget har ikke forbud mot dyrehold.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83040448

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 981 kvm (Eiertomt)
Rekkehuset har en god intern beliggenhet i et familievennlig nabolag som er fritt for gjennomgangstrafikk. Borettslaget er omkranset av en fellestomt med mye boltreplass for liten og stor. Selv disponerer rekkehuset tre uteplasser, hvor to er vendt ut mot fellesarealene og en ved inngangsparti. Felles tomten har gressplener, beplantning, lekeplasser og sittebenker. For øvrig er det asfalterte adkomstveier.

Fra stuen er det utgang til en overbygd sørøstvendt veranda som måler ca. 7 kvm. Nedenfor, med utgang fra ene soverommet er det en stor markterrasse på ca. 36 kvm, og det disponeres naturlig del av fellesareal med plass til sittegrupper og grillområde. Her har du også en praktisk utebod for ekstra oppbevaring. Fra terrassen er det enkel adkomst ned til fellestomten - perfekt når de voksne ønsker å slappe av og barna vil leke eller spille fotball. I tillegg disponeres det en uteplass i forkant av huset med plass til utemøblement, og det er satt av plass til blant annet sykler, ved og redskap.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kart i finn-annonse. Ved å trykke på kartet i finn-annonsen kan du enkelt få tilgang til en spesifisert reiserute fra din start-destinasjon og til boligen.
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Eiendomsmegling under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Stalsberg Terrasse 41, tilbaketrukket fra Strømmen sentrum og samtidig nærhet til "alt" i hverdagen!

Rekkehuset ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Strømmen i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud. Det er kort vei til en rekke fasiliteter, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

Barnehage og skoler
Det er gangavstand til flere barnehager, og Strømmen, Noahs Ark og Lilleborg barnehage er de nærmeste. Sagdalen, Frydenlund og Bråtejordet skole ligger innen gåavstand fra boligen. Av videregående skoler blir de nærmeste Strømmen, Lillestrøm, Skedsmo og Rælingen videregående skole.

Fritid
Nærområdet byr blant annet på fotballbane, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skaterampe og flere treningssentre med mer. Fra eiendommen er det kort vei til Østmarka med gode turmuligheter sommer som vinter. For Østmarkas beste utsikt er det tursti opp til Bjønnåsen. Marikollen alpinanlegg ligger også i nærheten med alpinbakke, lysløyper og varmestue. Det er også kort avstand både til Åmotdammen badeplass, Sandbekken idrettsanlegg, svømmehall og kunstgressbane. Det er flere gode spisesteder på Strømmen. Skulle man ha behov for ytterligere restauranttilbud, så har Lillestrøm en rekke gode restauranter med alt fra indiske til italienske restauranter. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Sagelva.

Servicetilbud
Av servicetilbud er det Strømmen Storsenter, kanskje Norges største kjøpesenter? med alt man måtte ønske av butikk tilbud og diverse spisesteder. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.
Dagligvarehandelen kan man gjøre på Rema 1000, Extra, Joker, Kiwi eller Meny som ligger kun noen minutters gange fra boligen. Kort sagt, det meste av fasiliteter man trenger finnes rett i nærheten!

Offentlig kommunikasjon
Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Strømmen kirke som ligger kun 200 meter fra eiendommen. Sagdal stasjon ligger ca. 700 meter unna. Med bil fra Strømmen tar det ca. 5 minutter til Lillestrøm, 9 minutter til Lørenskog, 22 minutter til Oslo S og 29 minutter til Oslo lufthavn.

Bebyggelse
Boligområde med variert bebyggelse bestående av eneboliger, rekkehus og lavblokker.

Offentlig kommunikasjon
Det tar 3 minutter (200 meter) å gå til Strømmen Kirke. Fra Strømmen Kirke er det 4 minutter med buss til Lillestrøm stasjon. Det er kort avstand til Sagdalen og Strømmen togstasjon med hyppige avganger.
Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S på 10 minutter og Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 minutter.

Skoler og barnehager
Barnehager
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 8 minutter gangavstand
Strømmen kommunale barnehage 9 minutter

gangavstand
Lilleborg barnehage (0-5 år) 16 minutter gangavstand

Skoler
Sagdalen skole (1-7 kl.) 8 minutter gangavstand
Frydenlund skole og ressurssen... 8 minutter gangavstand
Skjetten skole (1-7 kl.) 6 minutter med bil
Volla skole (1-7 kl.) 2 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 21 minutter (1,7 km)
Stav skole (8-10 kl.) 6 minutter med bil
Strømmen videregående skole 6 minutter
Lillestrøm videregående skole 8 minutter med bil

Sport
Stalsberg Skole 7 minutter gangavstand
Fresh Fitness Strømmen 17 minutter
SATS Lillestrøm 18 minutter
Ellers godt med fritidstilbud
Ta kontakt med skolekontoret i Lillestrøm kommune for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse for 1 1/2 etasjes rekkehus m/15 leiligheter, adresse Stalsberg Terrasse 37-65 datert 07.06.1967. Attesten omtaler gjenstående arbeider med 1 års frist for ferdigstillelse.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:
Matbod og vaskerom er fjernet til fordel for større bad.
Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger, hvor matbod og vaskerom i kjeller er fjernet til fordel for et større bad.
Endringen innebærer en endring av planløsning. En endring av planløsning er ikke søknadspliktig, men etablering av våtrom kan være søknadspliktig avhengig av når badet ble etablert.
Det anbefales generelt å melde inn ny plantegning til kommunen.
Det presiseres at det ikke foreligger dokumentasjon som viser at slik bruksendring er omsøkt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Søk på eiendommen viser at den inngår i regulering fra 1964. Dokumentasjon oppdatert 20.10.2014
Plankart: Endret regulering av Stalsberg søndre, gnr. 77 bnr. 1 og 2
Reguleringsbestemmelser; Endret regulering av Stalsberg nordre og søndre_Reg.best. som Strømmenplanen av 1953, vedtatt 10.09.2001.

Det er noen mindre endringer i 1966 og -67, utover dette sees det pr. d.d. ingen endringer eller pågående saker.

Området er regulert til boligformål samt offentlige tjenesteformål, offentlige friområder og sentrumsformål.

For nærmere informasjon om reguleringsplaner-/bestemmelser på området, se kommunen sin kartportal på følgende nettside;
https://www.lillestrom.kommune.no/bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/kartportal/

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

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

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

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

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

01.01.2020 - Dokumentnr: 1607097 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 0231 Gnr: 77 Bnr: 1151

01.01.2024 - Dokumentnr: 182400 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 3030 Gnr: 77 Bnr: 1151

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

Med flere bestemmelser
-Omhandler at daværende Skedsmo tomteselskap, eier av gnr. 77, bnr. 1122 med navnet Stalsberg II ga deling av eiendommen det nye bnr. navn Stalsberg III, til bruk av prosjektert vei og veigrunn med utkjørsel til kirkeveien. Eiendommen fikk også bruksrett av vann - og avløpsledninger som var lagt eller skulle bli anlagt ifm. forestående byggearbeider.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Faste løpende kostnader
Felleskostnader, eget strømforbruk, hurtiglader abonnement, innboforsikring, eventuell utvidelse av internett/TV, eventuelle lånekostnader m.m. Faste løpende kostnader kan variere basert på eiers individuelle bruk og behov.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader o.l.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges

bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare

kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 080,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar 2 stk. annonserte inkl. oppmøte ved foto og overtakelse kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 140 955,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Tilstandsrapport datert 18.06.2026
Selgers egenerklæring
Energiattest forside
Boligopplysninger
Husordensregler og vedtekter
Årsoppgjør 2025
Midlertidig innflytningstillatelse datert 07.06.1967
Reguleringsbestemmelser
Liste over løsøre og tilbehør
Budskjema

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. juni 2026

Ansvarlig megler
Nadeem Bokhari, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91534941

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Stalsberg terrasse 41

Nabolaget Nitelva bru/Strømmen kirke - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Frydenlund skole og ressurssen...	51 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	596 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Volla skole (1-7 kl.)	253 elever, 12 klasser	23 min 2 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	370 elever, 16 klasser	21 min 1.7 km
Stav skole (8-10 kl.)	428 elever, 17 klasser	6 min 2.6 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	6 min 0.5 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	7 min 3.1 km

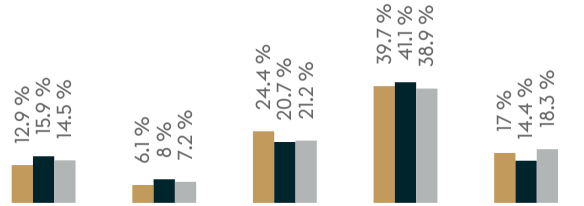
Offentlig transport

Strømmen kirke	Linje 360, 381	3 min 0.2 km
Sagdalen stasjon	Linje L1	8 min 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.7 km
Oslo Gardermoen		29 min

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år)	27 barn	8 min 0.6 km
Strømmen kommunale barnehage (...	84 barn	9 min 0.7 km
Lilleborg barnehage (0-5 år)	66 barn	16 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nitelva bru/Strømmen kirk...	1 622	789
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Stalsberg skole	7 min
Sagdalen barneskole	8 min
Fresh Fitness Strømmen	17 min
SATS Lillestrøm	18 min

«Polig, etablert»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Rekkehus

Stalsberg terrasse 41, 2010 STRØMMEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 77, bnr. 1151

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 95 m²

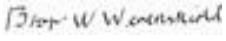


Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22632-1025 **Referansenummer:** MF5168

Autorisert foretak: WP TAKST OG EIENDOM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bror Werner Werenskiold

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Bror Werner Werenskiold
Uavhengig Takstingeniør
bror@lltakst.no
988 14 264

WP TAKST OG EIENDOM AS
Haneborgveien 52B
1463 FJELLHAMAR

Stalsberg terrasse 41, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

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 • 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehuset er oppført i 1967 og har et samlet BRA på ca. 101 m².

Byggemåte:
Grunnmur av betong.
Yttervegger av isolert bindingsverk og leca.
Flat tak med konstruksjon av treverk, tekket med takpapp.

Oppvarming:
Varmekabler og lukket vedovn.

Boligen er løpende oppgradert, blant annet med bad og kjøkken (2010), terrasse, ytterdør og flere elektriske arbeider de senere årene.

Viktigste avvik (TG3 – store eller alvorlige avvik)
Skader på enkelte innvendige overflater, spesielt laminatgulv i kjeller.
Skjevheter i gulv/etasjeskille med målt høydeforskjell over anbefalte toleranser. Dette er typisk for eldre boliger, men gir TG3.

Avvik som kan kreve tiltak (TG2)
Taktekking og beslag har alder, og borettslaget opplyser at tak og beslag skal utbedres.
Dreneringen er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre vannledninger med høy alder, men uten registrerte lekkasjer.
Kjøkkenet er i god stand, men mangler mekanisk avtrekk til det fri (kun kullfiltervifte).
Kjellerdør trenger justering.
Badet har enkelte forhold som bør følges opp, men det ble ikke registrert tegn til fuktskader ved befaring.
Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverk på terrasse/balkong og i innvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens høydekrav.
Viktig juridisk forhold
Dagens planløsning stemmer ikke helt med de godkjente tegningene. Tidligere matbod og vaskerom er bygget om til et større bad. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt eller godkjent.
Samlet vurdering

Dette fremstår som et godt vedlikeholdt rekkehus med normale aldersrelaterte avvik, og rapporten er betydelig bedre enn mange tilsvarende boliger fra 1960-tallet. De største usikkerhetsmomentene er skjevheter i gulv, aldrende drenering/tak og manglende dokumentasjon på ombyggingen av badet. Det er ikke registrert alvorlige fuktproblemer, råteskader eller omfattende tekniske mangler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:
Matbod og vaskerom er fjernet til fordel for større bad.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger, hvor matbod og vaskerom i kjeller er fjernet til fordel for et større bad.

Endringen innebærer en endring av planløsning. En endring av planløsning er ikke søknadspliktig, men etablering av våtrom kan være søknadspliktig avhengig av når badet ble etablert.
Det anbefales generelt å melde inn ny plantegning til kommunen.

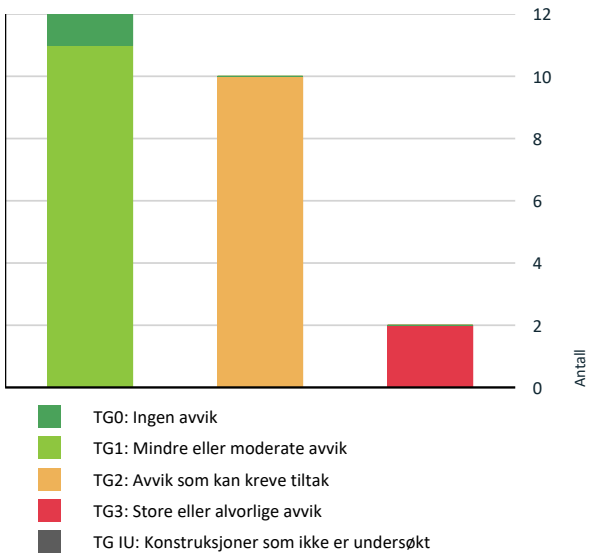
Det presiseres at det ikke foreligger dokumentasjon som viser at slik bruksendring er omsøkt eller godkjent

WP TAKST OG EIENDOM AS
Haneborgveien 52B
1463 FJELLHAMAR

Stalsberg terrasse 41, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 1151
3205 LILLESTRØM

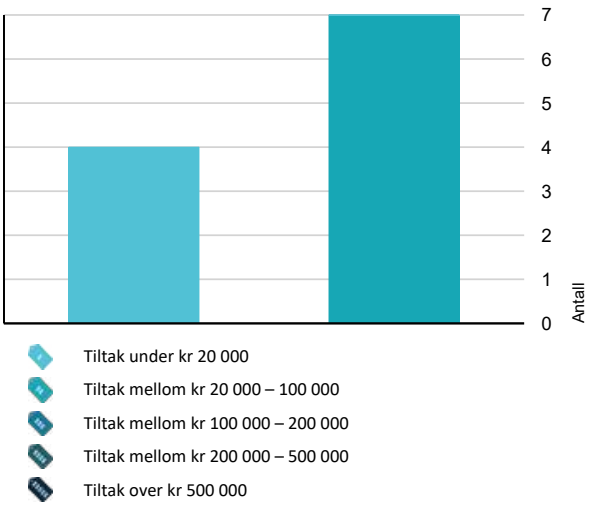
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1967

Tilbygg / modernisering		
2010	Oppussing	Oppussing av bad
2010	Oppussing	Oppussing av kjøkken
2025	Oppussing	Soverom stor. Nye overflater. Elektriker byttet thermostat og alle kabler fornyet.
2023	Oppussing	Ytterdør byttet, teak dør. Som nylig er oljet med teak olje
2021	Oppussing	Ny terrassebord, montert tak på terrasse. Godkjent tegninger av styre. Godkjent for å montere 2m høye glassdører.
2020	Oppussing	Pusset opp stue. Innfelt garderobe fjernet i entreen/gangen og dør flyttet. Entreen/gangen er gjort mindre og stuen større
2020	Oppussing	Vedskap ute
2020	Oppussing	Etablert grillplass i herregård mur på baksiden. - Garderobe plassen er snudd mot kjøkkenet og laget plass til fryseskap. Montert stein ved peisen
2011	Oppussing	Terrassebord byttet og bygget tak. Søkt hos styret og godkjent. Godkjent for å montere glassdører også i 2 meters høyde
2011	Oppussing	Varmekabel stor soverom Kjell Sæterøy AS (Elektriker'n)
2011	Oppussing	Oppussing av lite soverom
2024	Oppussing	Utført forbedringer av elektro mangler. Eier har bestilt elektro kontroll selv. Ble påpekt mangler, de fleste var fra forrige eier. Alt er fikset av AE Elektro og VVS AS
2025	Oppussing	Ukjent dato gjort følgende: - Montert markise med motor på begge sider. - Montert utelys begge sider
2016	Oppussing	Bygget ut terrasse og bod ca. 10 år siden. - Etablert blomsterkasse mot nabo med roser etc. - Trapp ned til gressplen, fotballbane. Lagt 3-4 tonn med pukk/grus rundt trærne og ved trapp ned. - Montert spotlys på verandaen. - Plantet frukttrær 3 stk. plomme, epler og pærer. Etablert fontene med lite basseng ca. 1m x 0.5 m nederst på terrassen med herregård mur.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type tekking: Takpapp.
Alder: Ukjent
Eier opplyser om at tak og beslag skal utbedres i regi av borettslaget. Kostnaden er allerede lagt på felleskostnader, og vil ikke påvirke fellesgjelden.

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

Taktekking er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taket skal skiftes ut i regi av borettslaget, så kostnaden på utskifting vil ikke påvrike felleskostnadene. Arbeidene vil være ferdig før overlevering av boligen

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ukjent.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort
funksjonstester.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å
avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner og nedløp skal skiftes ut i regi av borettslaget. Disse arbeidene vil være ferdig før overlevering av boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Tilstandsrapport



Bilde viser lufting med musebånd



Terrasse kjeller



Terrasse 1.Etg

INNVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2- lags isolerglass, fra 1998.
Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen.
Det er foretatt en enkelt test av lukkemekanismen til vinduene, der det ikke registreres avvik. Det er ikke avdekket
punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdører i tre med 2 lags glass, fra 1998.
Dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren.
Det er ikke avdekket punkterte vindusglass. Døren i kjelleren er montert skjevt, så den er hard å lukke. En justering av døren må påregnes.

Inngangsdør av treverk, av ukjent alder.
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Døren fungerer som den skal.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren i kjelleren er montert skjevt, så den er hard å lukke. En justering av døren må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse på 7 Kvmvendt mot syd.
Utgang fra soverom til terrasse på 36 Kvm vendt mot syd.
Terrassene er oppført av treverk med rekkverk av treverk.
Terrassen fremstår i god stand. Avrenning og sikring mot vann er vurdert som tilfredsstillende.

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er synlig skader i laminat i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

En utskifting av skadet gulv må vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bilde av skade på gulv



Bilde av skade på gulv



Bilde av skade på gulv

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i treverk.
Det oppleves noe knirk og vibrasjoner i gulvet. Dette er normalt i eldre boliger og må forventes. Utbedring av etasjeskiller er ikke lønnsomt som et enkelte stående tiltak. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og selv vurdere om utbedring er nødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: Vedovn

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og
redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegg mot terreng var flislagt. Det var derfor ikke mulig med hulltaking på befaringsdagen. Visuell kontroll ga ingen tegn til fuktskader.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med membran fra 2010.
Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant
Sanitærutstyr: Vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Sluk av plast mot vegg, uten synlig slukmansjett
Alder: 2010

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Bilde av bad

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og slett himling.
Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser. Ellers ingen riss eller sprekker av betydning.

Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontroller med laser. Det ble registrert tilfredstillende fall på 11 mm over 50 cm mot sluk i dusjsone.
Tilfredsstillende fall på resten av gulvet. Det registreres 71 mm høydeforskjell fra sluk til terskel.
Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn.
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, og det ble avdekket hulrom under fliser. Det ble ikke registrert riss eller sprekker med behov for tiltak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran fra 2010.
Sluk av plast med tilhørende vannlås, uten synlig membran under klemring.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av sluk



Bilde av sluk

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning med slette fronter og heldekkende servant. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil over servant.
- Dusjørne.
- Veggmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i vask



Bilde av manglende spalte under toalett

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone, da våtsone lå mot terreng og teknisk rom med varmtvannsbereder.
Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Innredning med profilert fronter og laminert benkeplate.
Enkel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap, og koketopp med ventilator med kullfilter.

Kjøkkenet fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller slitasje av betydning.

Det registreres ikke komfyrvakt over kokeplate. Det registreres elektronisk waterstopp funksjon under benk og normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.



Bilde av kjøkken

Tilstandsrapport



Bilde av kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rustfritt stål og kobber.
Stoppekraner er plassert i luke i vegg på bade, og er fuktionstestet og fungerer etter hensikten. Stoppekran er noe vanskelig å komme til.
Lekkasjevann fra varmtvannsbereder synliggjøres via siklemik ved dusj.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være
oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, fra byggeår.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være
oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk på bad. Tilluft til bad via spalte under dørblad

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 2001

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Bilde av bereder

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2026, Elektriker'n Kjell Sæterøy AS:
   Utelys sensor ved inngangen og kobling, liten soverom bytte av dimmer og alle ledlamper. 2025, Faglært, Dugnad: Stor soverom. Nye kabler innfelt i vegg nye brytere, thermostat og stikkkontakter. 2024, AE Elektro & VVS AS: Utført forbedringer av elektro. Eier bestilt elektro kontroll selv. De fleste mangler var fra forrige eier. 2020, Faglært, Dugnad: Stue. Nye kabler innfelt i vegg nye brytere og stikkkontakter. 2011, Elektriker'n Kjell Sæterøy AS: Varmekabler montering og thermostat stor soverom. 2011-2012 Proff Bygg Angelov: Liten soverom, varmekabler, spotlights. Fortløpende 2011-2020, Faglært, Dugnad,: Lampe til bod, stikkkontakt for fontene. Utelys ved inngangen. Tak lys balkongen. Montert spotlys på verandaen. Elbillader: Borettslaget har montert.

Inntak og sikringsskap

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



Bilde av sikringsskap



Bilde av kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende fall bort fra boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Bilde av brannslukker

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.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	48	2		50	7
Kjeller	47	4		51	36
SUM	**95**	**6**			**43**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en utebod målt til ca 4 kvm og en bod ved carport på ca 2 Kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:
Matbod og vaskerom er fjernet til fordel for større bad.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger, hvor matbod og vaskerom i kjeller er fjernet til fordel for et større bad.

Endringen innebærer en endring av planløsning. En endring av planløsning er ikke søknadspliktig, men etablering av våtrom kan være søknadspliktig avhengig av når badet ble etablert.
Det anbefales generelt å melde inn ny plantegning til kommunen.

Det presiseres at det ikke foreligger dokumentasjon som viser at slik bruksendring er omsøkt eller godkjent

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se tilbygg/modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Bror Werner Werenskiold	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Stalsberg terrasse 41

Hjemmelshaver
Hestehagen Borettslag

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Godkjente tegninger	18.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	
2	18.06.2026	
3	18.06.2026	
4	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Halil Ibrahim Keser	9578-5999-4-834709	2026-06-18 19:53:30
Seher Özcan Keser	9578-5999-4-2323120	2026-06-18 19:56:48

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. juni 2026

Oppdragsnummer
60-0271/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stalsberg terrasse 41, 2010 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Halil Ibrahim Keser, Seher Özcan Keser

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83040448
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble oppgradert i regi av forrige eier i 2008. Vi har byttet ny dusjsett i ca. 2021 utført av Groruddalen Rør & Bygg Service. Og ordnet opplegg for utekran utført av Proff Bygg Angelov

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har samsvarserklæring på noe. Noe har ikke. 2026, Elektriker'n Kjell Sæterøy AS: Utelys sensor ved inngangen og kobling, liten soverom bytte av dimmer og alle ledlamper. 2025, Faglært, Dugnad: Stor soverom. Nye kabler innfelt i vegg nye brytere, thermostat og stikkkontakter. 2024, AE Elektro & VVS AS: Utført forbedringer av elektro. Eier bestilt elektro kontroll selv. De fleste mangler var fra forrige eier. 2020, Faglært, Dugnad: Stue. Nye kabler innfelt i vegg nye brytere og stikkkontakter. 2011, Elektriker'n Kjell Sæterøy AS: Varmekabler montering og thermostat stor soverom. 2011-2012 Proff Bygg Angelov: Liten soverom, varmekabler, spotlights. Fortløpende 2011-2020, Faglært, Dugnad,: Lampe til bod, stikkkontakt for fontene. Utelys ved inngangen. Tak lys balkongen. Montert spotlys på verandaen. Elbillader: Borettslaget har montert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Juni 2020: Etablert grillplass i herregård mur på baksiden. - Garderobe plassen er snudd mot kjøkkenet og laget plass til fryseskap. Montert stein ved peisen. - Juni 2021: Terrassebord byttet og bygget tak. Søkt hos styret og godkjent. Godkjent for å montere glassdører også i 2 meters høyde. - Juli 2020: Etablert vedplass på forsiden. - Juli 2020: Pusset opp stue. Innfelt garderobe fjernet i entreen/gangen og dør flyttet. Entreen/gangen er gjort mindre og stuen større. - Ca. 2023: Ytterdør byttet, teak dør. Som nylig er oljet med teak olje. - 27.04.2024: Utført forbedringer av elektro mangler. Eier har bestilt elektro kontroll selv. Ble påpekt mangler, de fleste var fra forrige eier. Alt er fikset av AE Elektro og VVS AS. - August 2025: Pusset opp det store soverommet. Ukjent dato gjort følgende: - Montert markise med motor på begge sider. - Montert utelys begge sider. - Bygget ut terrasse og bod ca. 10 år siden. - Etablert blomsterkasse mot nabo med roser etc. - Trapp ned til gressplen, fotballbane. Lagt 3-4 tonn med pukk/grus rundt trærne og ved trapp ned. - Montert spotlys på verandaen. - Plantet frukttrær 3 stk. plomme, epler og pærer. (Ikke så mye pærer, men eplene og plommene er veldig gode som jeg deler med naboene, og de elsker dem). - Etablert fontene med lite basseng ca. 1m x 0.5 m nederst på terrassen med herregård mur. Brukes til å vanne hagen og blomster. Dusjstasjon for fuglene som bor på baksiden.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: På grunn av høyt trykk i rørene på baderommet lakk det fra servantkran, dusjarmaturen og sisterne ved toalettet. Trykket ble regulert, senket ned og det ble byttet ut noen deler i sisterne.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: En sikring med jordfeilbryter feilet. Byttet ut i 2025.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Bruksslitasje.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Bruksslitasje og skade på noen kjøkkenfronter.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilsstandsrapport fra 2011 ved forrige salg og tilsstandsrapport per 18.06.2026

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilsstandsrapport 2011 og 2026

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0271/26



Adresse **Stalsberg terrasse 41, 2010 STRØMMEN**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309773**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19344118**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **1151**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **274,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **307,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 712 kWh**

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

Generert 10.06.26
Vår ref.: 252 / 28
Meglers ref.: 60-0271/26

Boligopplysninger

Andel	28	**Bolignr**	
Boligselskap	252 Hestehagen Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	Stalsberg terrasse 41, 2010 STRØMMEN	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Seher Øzlan Keser, Halil Ibrahim Keser	**Bygningstype**	Rekkehus

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 10.06.26: kr 5 767,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11
Felleskostnader	4 219	4 219	4 219	4 219	4 219	4 219
Stipulerte avdrag	421	421	421	421	421	421
Stipulerte rentekostnader	1 127	1 127	1 127	1 127	1 127	1 127
Total	5 767	5 767	5 767	5 767	5 767	5 767

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,45%	12	13 376 357	248 289	23.05.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26				30.06.50
Siste renteendring - 5,70%, fra 18.06.26				
BOLIGBANKEN ASA 5,25%	12	6 382 753	118 475	28.05.26 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26				30.06.51
Total		19 759 110	366 764	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,45%	12	13 376 357	23.05.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26			30.06.50
Siste renteendring - 5,70%, fra 18.06.26			
BOLIGBANKEN ASA - 5,25%	12	6 382 753	28.05.26 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26			30.06.51

Selskap og eiendom

Selskap	252 Hestehagen Borettslag (orgnr. 961027098)
Antall enheter	53
Styrets e-post	styreleder@hestehagen-brl.no
Styreleder	Svein Even Sveløkken (41292157)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 83040448)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	77/1151
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 250 400,00	**Andre inntekter**	kr 1 380,00
Formue	kr 28 020,00	**Utgifter**	kr 14 736,00

Merknader

3-roms-leilighetene har carport som følger leiligheten. 4-roms-leilighetene har parkeringsplass som følger leiligheten. Ladeanlegg ble installert i juni 2020. Andelseier kan abonnere på lader og strøm til elbil hos Aneo. Abonnement tegnes på aneo.com



Ordensregler for Hestehagen Borettslag

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

1. Trafikk og parkering

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

2. Søppel og renhold

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

3. Utvendig vedlikehold

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

4. Forhager og fellesarealer

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

5. Dyrehold

- Borettslaget har ikke forbud mot dyrehold

6. Piper og brannsikring

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

7. Redskapsboden

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

8. Øvrige bestemmelse

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

Styret, juni 2005

Vedtekter

for

Hestehagen Borettslag



tilknyttet

BORI BBL

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelshaver

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknad 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 slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens 5 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. **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 der er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(5) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseiere overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inldusive vannklosset, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det er andelseiers ansvar at våtrom lever opp til gjeldende normer mht. tetthet og funksjon.
Andelseieren har også ansvar for vedlikehold av frittstående bok, terrasse og platting oppført av nåværende eller tidligere andelseier (e), eller oppført i regi av borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Utbygging

6-1 Bakgrunn

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

Grunnet den uldarhet og liten grad av forutberegnelighet som det vil medføre å ha to ulike sett med retningslinjer, har styret et ønske om å samordne disse, samtidig som innholdet presiseres og utdypes. Styret ønsker å inngå avtale med de fem enhetene som allerede er bygget ut, slik at de nye retningslinjene erstatter de tidligere. For enheter som ildce er bygget ut vil de nye retningslinjene gjelde fra ikrafttredelsestidspunktet.
For andel nr 63, 75, 85, og 86 vil retningslinjene av 20 februar 1979 gjelde for tidligere utbygg/påbygg. Retningslinjene fra 20 februar 1979 gjelder inntil disse andelene skriftlig tiltrer retningslinjene av 15 april 2013.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Kostnader for utbedring I repara,sjon .rom gårut ut over abninneli<g vedlikehold
Det er kun alminnelig vedlikehold som besørges av borettslaget. Denne vedlikeholdsplikten fremkommer av borettslagsloven av 2003 § 5-17, med de begrensninger som fremkommer i disse retningslinjer.

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

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

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

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

6-3 Retningslinjer for fremtid utbygging av enheter

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

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

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

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

Søknaden til styret må innebefatte;

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

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

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

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

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

gis. Ved søknad om endelig tillatelse skal følgende vedlegges:

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

(1) Særlig om Ill:gravinger/teirenginngivp
For andelseiere som ønsker å grave ut kjellerareal el.l., eller foreta andre inngrep i dette arealet, stilles det særskilte krav.

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

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

(2) Krav til 14brelre

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

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

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

(3) Kontrollmtiner

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

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

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

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

(4)Forholdet til husordensregler

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

(5) Ferdigstillelse

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

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

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

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

(6) Avfall

Det skal holdes rimelig orden i byggeperioden.

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

(7) Fellesarealer

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

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

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

Ilcrafttredelse

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

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

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

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

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og minst tre stemmer for vedtaket

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, fatte vedtakk om:

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

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslag utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

10-3 Varsel om innkalling dl generalforsamling

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamling

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Hestehagen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 108 800	3 318 594	4 108 818	3 792 914
Sum driftsinntekter		**4 108 800**	**3 318 594**	**4 108 818**	**3 792 914**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	154 035	154 035	154 035	135 000
Konsulenttjenester	3	285 937	240 872	244 053	164 300
Kontingenter	4	21 627	21 627	21 626	21 650
Rep og vedlikehold	5	514 877	360 062	303 000	155 000
Forsikringer		237 380	206 738	227 338	249 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	624 556	959 047	1 088 000	1 145 999
Energi og fyring		19 343	18 150	20 000	20 000
Kabel-TV og telefoni		672 049	84 594	384 999	281 000
Driftskostnader	7	252 722	236 947	248 999	231 000
Leiekostnader		0	590	999	0
Andre driftskostnader	8	65 392	60 823	61 999	65 199
Sum driftskostnader		**2 847 918**	**2 343 484**	**2 755 048**	**2 468 648**
Driftsresultat før finansposter		**1 260 882**	**975 110**	**1 353 770**	**1 324 266**
Finansielle poster					
Finansinntekt		74 334	45 084	0	20 000
Finanskostnad		793 866	828 329	782 766	728 400
Sum finansposter		**-719 532**	**-783 245**	**-782 766**	**-708 400**
Årsresultat		**541 350**	**191 864**	**571 004**	**615 866**
Overført udekket tap	11	541 350	191 864	0	0
Sum disponering		**541 350**	**191 864**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Hestehagen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	5 625 998	5 625 998
Tomt	9, 14	262 040	262 040
Andre driftsmidler	9	4 000	4 000
Sum varige driftsmidler		5 892 038	5 892 038
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**5 892 038**	**5 892 038**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		235 299	486 547
Kundefordringer		6 660	5 481
Andre fordringer		0	569
Sum fordringer		241 959	492 597
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 274 264	714 682
Sum omløpsmidler		**1 516 223**	**1 207 280**
SUM EIENDELER		**7 408 261**	**7 099 318**

Balanse 31.12.2025

Hestehagen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	5 300	5 300
Udekket tap	11	-8 130 325	-8 671 675
Sum egenkapital		**-8 125 025**	**-8 666 375**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	13 489 395	13 728 370
Borettsinnskudd	13, 14	2 033 000	2 033 000
Sum langsiktig gjeld		15 522 395	15 761 370
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 661	0
Annen kortsiktig gjeld	15	4 230	4 322
Sum kortsiktig gjeld		10 892	4 322
Sum gjeld		**15 533 286**	**15 765 692**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 408 261**	**7 099 318**

Hestehagen Borettslag

Svein Even Sveløkken
Styrets leder

Linda Kathinka Hansen
Styremedlem

Magne Kaasa
Styremedlem

Thor Ivar Forsland
Styremedlem

Chistin Rebekka Kolden
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3205.77.1151, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	2 727 384	2 263 548	2 727 405	2 727 405
Stipulerte renter	782 796	720 740	782 766	728 390
Stipulerte avdrag	533 400	273 902	533 411	271 884
Parkeringsplasser	31 200	32 190	31 200	31 200
Tilbygg	34 020	28 214	34 036	34 035
Sum felleskostnader	**4 108 800**	**3 318 594**	**4 108 818**	**3 792 914**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	135 000	135 000	135 000	135 000
Arbeidsgiveravgift	19 035	19 035	19 035	0
Sum lønnskostnader	**154 035**	**154 035**	**154 035**	**135 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 188	5 100	6 000	0
Forretningsførerhonorar	133 054	133 573	133 053	138 500
Andre forvaltningstjenester	0	190	0	0
Juridisk bistand	67 948	78 750	81 000	0
Teknisk bistand	55 000	0	0	0
HMS	24 747	23 259	24 000	25 800
Sum konsulenttjenester	**285 937**	**240 872**	**244 053**	**164 300**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	3 077	3 077	3 077	3 100
Kontingent BORI	18 550	18 550	18 549	18 550
Sum kontingenter	**21 627**	**21 627**	**21 626**	**21 650**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	349 284	93 280	233 000	100 000
Vedlikehold VVS	4 500	0	0	0
Vedlikehold elektro	0	34 227	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	25 117	213 000	40 000	25 000
Andre vedlikeholdskostnader	128 147	0	0	0
Dugnadskostnader	7 829	6 305	10 000	10 000
Egenandel forsikringsskader	0	6 000	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	0	7 250	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**514 877**	**360 062**	**303 000**	**155 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	952 404	878 276	1 010 000	1 125 999
Eiendomsskatt	-327 848	80 771	78 000	20 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**624 556**	**959 047**	**1 088 000**	**1 145 999**

Eiendomsskatten er redusert med kr. 344 169,13 i regnskapet som følge av tilbakebetaling av eiendomsskatt for perioden 2021–2024 fra Lillestrøm kommune.
Tilbakebetalingen ble gjennomført og avsluttet i 2025.

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	235 784	220 939	231 999	213 000
Renholdstjenester	16 939	16 008	17 000	18 000
Sum driftskostnader	**252 722**	**236 947**	**248 999**	**231 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	17 283	16 307	20 000	17 000
Søppeltømming/container	38 704	34 250	36 000	39 999
Driftsmateriale	0	339	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	402	0	0
Annet driftsmateriale	179	0	0	500
Lisenser/software	1 410	1 410	999	1 500
Generalforsamling/årsmøt	1 934	1 300	2 000	2 000
Annen kontorkostnad	2 161	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 720	6 815	3 000	4 200
Sum andre driftskostnader	**65 392**	**60 823**	**61 999**	**65 199**

Note 9 Anleggsmidler

	Honda Snøfreser	Gaupen Tilhenger
Anskaffelseskost pr.01.01	-25 658	5 008
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	-25 658	5 008
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	-25 658	5 008
Bokført verdi pr.31.12	0	0
Anskaffelsesår	2008	2017

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	262 040	5 625 998
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	262 040	5 625 998
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	262 040	5 625 998
Anskaffelsesår	1965	1965

	Redskapsbod
Anskaffelseskost pr.01.01	4 000
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	4 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 000
Bokført verdi pr.31.12	0
Anskaffelsesår	1965

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 5 300 fordelt på 53 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-8 671 675	-8 863 539
Tilført til/fra EK fra årets resultat	541 350	191 864
Sum opptjent egenkapital 31.12	-8 130 325	-8 671 675
Udekket tap 31.12	-8 130 325	-8 671 675

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 12 Pantelån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA
Lånenummer	96660149934
Opptaksår	2022
Rentesats	5,45
Beregnet innfridd	**23.06.2050**
Opprinnelig lånebeløp	14 407 594
Nedbetalt tidligere	678 801
Nedbetalt i år	239 399
Innbetalt IN i perioden	0
Lånesaldo 31.12	**13 489 395**
Saldo 5 år frem i tid	12 248 991
Andelssaldo restansvar 01.01	0
Innbetalt IN i perioden	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**
Sum pantegjeld lån	**13 489 395**

Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	**Regnskap 2024**
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	15 522 395	15 761 370
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	5 888 038	5 888 038
Pant og sikkerhetsstillelse	16 240 594	16 240 594

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	2 005	2 221
Andre påløpte kostnader	2 225	2 101
Sum annen kortsiktig gjeld	**4 230**	**4 322**

Note 16 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**1 202 958**	**1 234 692**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	541 350	191 864
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-238 976	-223 598
B. Årets endring i disponible midler	302 374	-31 734
C. Disponible midler 31.12	**1 505 332**	**1 202 958**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 516 223	1 207 280
- Kortsiktig gjeld	10 892	4 322
= Disponible midler 31.12	**1 505 332**	**1 202 958**

2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Sveløkken, Svein Even	**2026-03-01**

Identifikasjon

bankID Sveløkken, Svein Even

Navn	Dato
Kaasa, Magne	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Kaasa, Magne

Navn	Dato
Kolden, Christin Rebekka	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Kolden, Christin Rebekka

Navn	Dato
Hansen, Linda Kathinka	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Hansen, Linda Kathinka

Navn	Dato
Forsland, Thor Ivar	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Forsland, Thor Ivar

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

Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

1½ etg. rekkehus m/15 leiligheter adr. Stalsberg terrasse 37 - 65

gnr. 77 bnr. 1151 i Skedsmo

Eier: Hestehagen Borettslag c/o Lillestrøm Boligbyggelag Postadresse: Alex. Kiellandsgt. 10 Lillestrøm

Anmerkninger: Noe småarbeide gjenstår.
Forövrig anmerkes at glassparti ved siden av dör i vindfanget burde vært markert på en tilfredsstillende måte.

Gjenstående arbeider må utföres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 7/6 1967

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

Bygningssjef

Bygningskontrollör

015/64

Endret regulering av Stalsberg nordre og søndre

REG. BEST SOM STRØMMENPLANEN AV 1953

Bestemmelsene er revidert den 21.06.01. Teksten med kursiv gjelder ikke lenger.

Skriv fra Det Kgl.Kommunal - og Arbeidsdepartement av 6.mai 1953.

I henhold til § 3 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 stadfester departementet vedtak av Skedsmo herredstyre i møte den l. desember 1950 vedtekter i tilknytning til reguleringsplan for Strømmen i Skedsmo kommune, Akershus fylke.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:
A. Murbebyggelse.
B. Trebebyggelse.
C. Industristrøk.

A. Murbebyggelse.

§ 3.

Bygningen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4.

Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper, henvises til industristrøket eller andre strøk som blir regulert til industristrøk.

§ 5.

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen.
2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningen skal ha. Byggehøyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjørebanen rett ut for høyestliggende hushjørne og må ikke overstige 4 m. for 1-etasjes, 7 m. for 2. etasjes, 10 m. for 3 etasjes og 13 m. for 4 etasjes hus.

3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lys forholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom.

Bygningsrådet skal hvor det gjøres unntak fra byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.
Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i et lavere etasje antall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført i full høyde, skal bygningens konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

B. Trebebyggelse.

§ 6.

l. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.
Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet i stedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.

3. ~~*Over to naboeiendommer kan oppføres dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl, når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 200 m2.*~~

§ 7.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2. etasjes hus må ikke være over 7 m. og mønehøyde 9 m. For l-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8.

l. Våningshusets størrelse kan være inntil 25% av tomtens nettoareal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 35% av arealet.
Garasje, uthus, fløybygning kan røres opp med det areal som er angitt på planen.

2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Strømmen. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 9.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn er behov for det og ikke medfører særlig trafikkmessige ulemper.

C. Industriareal.

§ 10.

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med grå farge med skråskravur. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal.

§ 12.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter (angitt prikket) kan disse ikke bebygges.

§ 13.

l. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres i inntil 3 etasjer.

2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 14.

I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. Fellesbestemmelser.

§ 16.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.

3. Bygningsrådet kan med helsrådets og brannstyrets samtykke tillate oppført garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, så fremt det på tilfredsstillende måte kan passe inn i situasjonsplanen.

4. Den på reguleringsplanen viste tomtedeling er bare forslagsmessig og forutsettes ikke stadfestet.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.
   Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av ett enkelt bygg behandles.

2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 18.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35 grader.

2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.

3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.
Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 19.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasje antall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 2l.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke framspringende trapper.

2. Mot regulert gate oppsettes 1,20 m høye åpne gjerder av tre eller netting. Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengden. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerder mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart eller ønskelig.

3. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.

§ 22.

~~*Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.*~~

§ 23.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 24.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Skedsmo kommune,
Revidert den 21.06.01

Vedtatt den 13 / 09 20 01
Det faste utvalg for plantesaker, sak 109
Birgit Larsen
Plansjef

Lillestrøm kommune

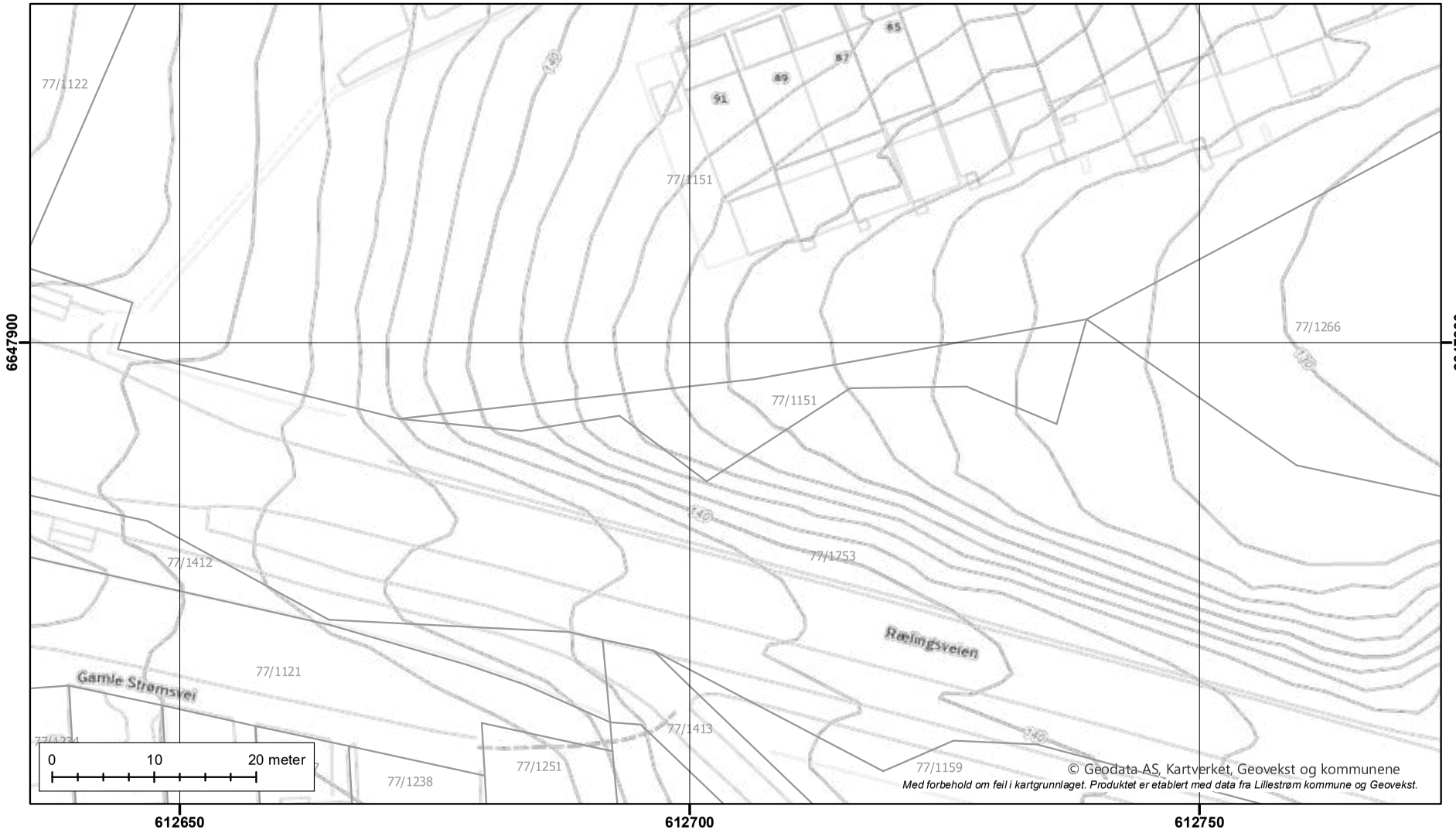
Reguleringsplanforslag under bakken 77/1151/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 10.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

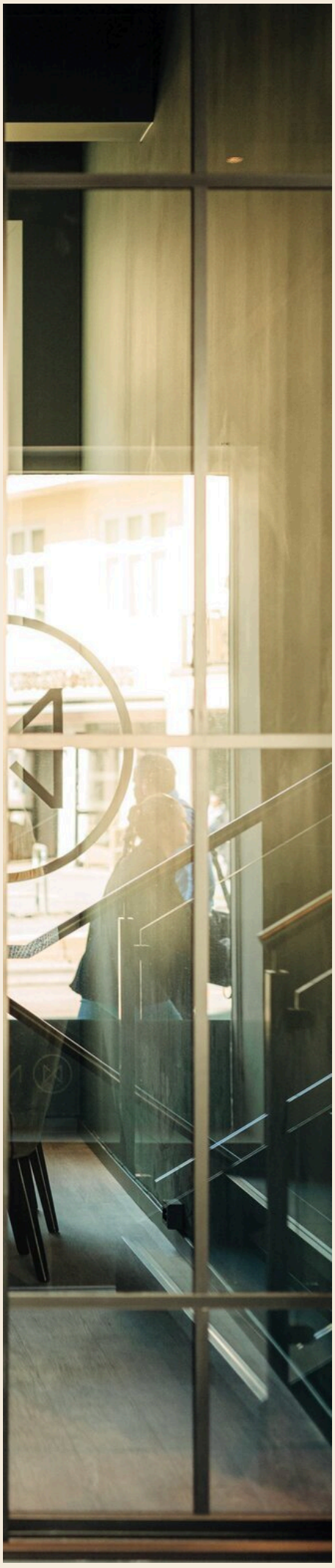
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

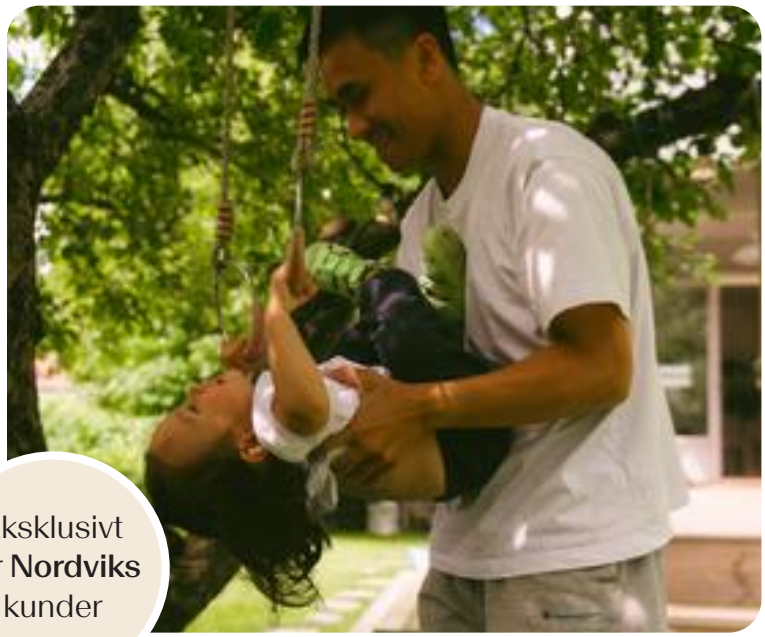
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0271/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stalsberg terrasse 41 2010 STRØMMEN
Matrikkel: Gnr 77, bnr 1151 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nadeem Bokhari

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Lillestrøm
n.bokhari@nordvikbolig.no
915 34 941