

aktiv.



Henrik Sørensens gate 5A, 2003 LILLESTRØM

**Lys og innbydende 1-roms toppleil.  
m/sovealkove - Rolig, populær og  
sentral beliggenhet - Kort vei til  
alt!**



Eiendomsmeglerfullmektig/Partner

## Danyal Razzaq

**Mobil** 919 22 699

**E-post** danyal.razzaq@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensen/ Lambertseter

Østensenveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 690 000,-
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 83 295,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 9 221,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 782 516,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 2 201,-
<b>Selger:</b>	Thomas Warhuus Ådland Hilde Marie Bergersen

Ådland

<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet
<b>Eierform:</b>	Andel
<b>Byggeår:</b>	1954
<b>BRA-i/BRA Total</b>	24/27 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	7148 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	0
<b>Antall rom:</b>	1
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 81, bnr. 1478
<b>Andelsnr.:</b>	62
<b>Oppdragsnr.:</b>	1009240088

# Velkommen!

Velkommen til Henrik Sørensens gate 5A!

Lys leilighet i toppetasjen med smarte gjennomgående løsninger. Området har meget god kollektivtilbud som forenkler et aktivt liv uten bil. I tillegg har leiligheten kort vei til blant annet Lillestrøm Torv Kjøpesenter, samt Lillestrøm sentrum med alle fasiliteter. Området byr på flotte tur - og rekreasjonsmuligheter.

- Adkomst via felles trappeoppgang med callinganlegg
- Praktisk skille mellom stue og entré
- Koselig sovealkove med eget vindu
- God lagringsplass i kott inne i leiligheten, samt loftsbod i samme etasje
- Skyvedørgarderobe på ca. 2 meter i stue gir rom for oppbevaring
- Tidløst flislagt bad med varmekabler
- Mulighet for å leie parkering/garasjeplass etter ansiennitet



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	56
Energiattest .....	69
Budskjema .....	82

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 24 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 27 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 4. etasje

BRA-i: 24 m<sup>2</sup> Entré/kjøkken/stue, kott, bad/wc og sovealkove.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Loftsbod.

### Ikke målbare arealer

4. Etasje (toppetasje): Entré/kjøkken og stue i delvis åpen løsning, kott, bad/wc og sovealkove. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 24 m<sup>2</sup>. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Sovealkove har ikke måleverdig areal grunnet skillevegg mot stue, men er medregnet i det totale gulvarealet (GUA). Etasjens gulvareal ble målt til ca. 32 m<sup>2</sup>. Takhøyde høyeste punkt målt til 2,26 m.

1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup>. Måleverdig areal utgjør ca. 3 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger byggetegning datert 12.03.1954. Etasjen er ombygget fra opprinnelig løsning. Opprinnelig byggemeldt "gang, wc, kott, hybel og hybel" er i dag entré/kjøkken og stue i delvis åpen løsning, kott, bad/wc og sovealkove. Det foreligger ikke oppdatert byggetegning.

### Tomtetype

Eiet

### **Tomtestørrelse**

7148 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 7 147,50 m<sup>2</sup> opparbeidet med grøntareal, beplantning og trær, samt asfaltert adkomst, internvei og parkeringsareal.

### **Beliggenhet**

Henrik Sørensens gate 5A ligger i et sentralt boligområde i Lillestrøm, med gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper, alpinanlegg, golfbane, idrettshall, tennisanlegg, svømmehall, badeplass, ridesenter, treningssenter og kino m.m. Videre er kort vei til tur- og rekreasjonsområder ved Øyeren og rundt Nitelva, samt badeanlegg på Nebbursvollen, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

I området er det et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Prix, Rema 1000 og Kiwi, samt Coop Obs Hypermarked som er et populært handlested i kommunen med flere avdelinger som blant annet stor dagligvare, sport, tekstil, kjøkken/hjem, leker, småelektrisk og byggevarer.

Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt og variert utvalg av butikker, apotek, vinmonopol, kafeer, barer, restauranter, kino, kulturhus, etc. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter, som er et av Norges største kjøpesentre med ca. 200 butikker og tilknyttede virksomheter. En kort kjøretur unna finner du Lørenskog med både Metro senter og Triaden Storsenter, som har vært under utbygging og nærmer seg ferdigstillelse. Senteret har for eksempel trampolinepark, samt en rekke ulike aktiviteter fra lekeland og Ninja-bane til Norges første Skyrider.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min.

Avstander med bil:

Strømmen: ca. 4 min.

Skedsmokorset: ca. 7 min.

Jessheim: ca. 19 min.

Oslo Lufthavn ca. 25 min.

Oslo sentrum: ca. 19 min.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leilighetsblokker.

## **Bygningssakkyndig**

Kim Edvard Johansen

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Boligblokk over 3 etasjer, kjeller og loft oppført i 1954.

Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn.

Støpt betongsåle og grunnmur i betong.

Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong.

Yttervegger i murverk-/betong med pussede og malte fasader.

Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget.

Adkomst til leilighetene via felles oppgang med trapper/repos i betong belagt med fliser, stålgelender og malte overflater.

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2006.

Hvit profilert/glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (Swedoor, B30/35db).

## **Innhold**

4. etasje: Entré/stue/kjøkken, kott, bad/wc og sovealkove.

I tillegg disponerer leiligheten en bod med 3 kvm målbart areal. Gulvarealet er ca. 10 kvm, men grunnet skråtak er bare 3 kvm målbart.

## **Standard**

Overflater:

Gulv er lagt med eikeparkett, vegger består av malte, slette flater (malte plater) og himling har skråtak med malte himlingsplater.

Innerdører består av malte, glatte dører til kott og bad/wc samt hvit 3-speils innerdør til sovealkove.

Skyvedørgarderobe med hvite, glatte/laminerte fronter er plassert i stue.

## **Stue**

Leiligheten har en lys og trivelig stue, men vindusoverflater som gir rikelig med lys inn. Stuen har en smart skillevegg mellom entré og stuen som gir en fin soneinndeling. Stor skyvedørgarderobe i stue gir rom for oppbevaring.

## **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate. Inneholder benkebelysning under overskap, kjøkkenventilator med kullfilter og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er opplegg og plass for vaskemaskin samt avsatt plass til

frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap.

#### Sovealkove

Sovealkoven ligger side om side med kjøkkenet med skillevegg mellom. Eget vindu gir godt med lysinnslipp som gir rommet et luftigere preg.

#### Bad

Flislagt bad fra 2007 som fremstår tidløst med varmekabler i gulv. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite, profilerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, skyvedører av glass, dusj batteri og hånddusj. Videre er det både plass og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har god lagringsplass i loftsbod i samme etasje, samt kott inne i leiligheten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Overflater:

Gulv: Eikeparkett i entré, kjøkken, stue og sovealkove.

Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater).

Himlinger: Skråtak med malte himlingsplater. Tak høyde målt til ca. 2,26 m.

Vedlikehold i senere tid: Leiligheten ble innredet/pusset opp ca. 2007. Det er utført normalt overflatevedlikehold etter behov iflg. eier. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

Parkettgulvet har stedvis overflateriper og bruksslitasje. Stedvis synlige bruksmerker på enkelte veggflater.

Konsekvens/tiltak:

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører:

Malte glatte innerdører til kott og bad/wc, samt hvit 3-speils formpresset innerdør til sovealkove (lettdører). Malte karmar og dørgerikter.

Vurdering av avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dører, karmar og listverk. Innerdør til kott har løsnet i det ene hengslet.

Konsekvens/tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater vegger og himling på bad:

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Påvist sprukne veggfliser i dusjsone. Stedvis synlig slitasje på flisfuger og silikonfuger grunnet alder.

Konsekvens/tiltak:

- Fliser må skiftes.

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater gulv bad:

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik på varmekilde.

- Det er påvist avvik i fuger.

Det ble målt ca. 18 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone.

Tilnærmet flatt gulv fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist ved servantinnredning.

I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Eier opplyser at termostat til varmekabler til tider ikke fungerer optimalt. Stedvis synlig slitasje på flisfuger og silikonfuger grunnet alder. Mindre sprekk i en flis ved sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold og ovennevnte utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette.

Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt på bad:

Plastsluk med klemring i dusjsone og ved servantinnredning (2 sluk). Ukjent eksakt type membran, vanskelig å se ved inspeksjons i sluk. Trolig toppmembran/smøremembran.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er 17 år gammelt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk. Normal tid



før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- 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.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon på bad:

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk på kjøkken:

Det er 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.

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt:

Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger:

Vannrør av plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Vannfordelerskapet er avsatt i vegg i kott v/entré. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Forventet levetid på Pex rør i rør er 25-75 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Påvist rustskade i bunnen av vannfordelerskapet.

Konsekvens/tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tiltak:

- Anlegget bør sjekkes av fagperson. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank:

115 liter CTC varmtvannbereder fra 2007 plassert i kott ved entré. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er på 2000 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Kravet da leiligheten ble ominnredet/pusset opp er dekket med nåværende løsning. Det bemerkes at varmtvannstank er 17 år.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg:

230 V systemspenning. Delvis skjult og delvis åpent montert elektrisk anlegg. Sikringsskap lokalisert i felles oppgang: 25 A hovedsikring, digital strømmåler (2016) og 5 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2007 Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert. Trolig i 2007 ifm. innredning/oppussing av leiligheten.

Spørsmål til eier

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

Ja iflg. eier.

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

Ja 2022: Montert stikkontakt i kjøkken (utført av faglært/vennetjenste). 2023: Montert elektrisk vifte på bad/wc (utført av faglært/vennetjenste). Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på dette arbeidet. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ukjent

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Forhold som har fått TGI:

Andre utvendige forhold

Boligblokk over 3 etasjer, kjeller og loft oppført i 1954. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betong med pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper/repos i betong belagt med fliser, stålgelender og malte overflater. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens byggergler og krav.

Andre installasjoner

Dørtelefon/porttelefon. Telia tv- og internett tilknytning. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv- og internett tilknytning er inkludert i felleskostnadene og tjenesten leveres av Telia.

**Parkering**

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Ledige garasjer annonseres som ledige oppslag og tildeles etter ansiennitet. Parkeringsplasser tildeles etter søknad. Vi har som regel ledige parkeringsplasser. Verken garasjer eller parkeringsplasser følger leilighetene, og de frigjøres når leietaker flytter. Det betales månedlig leie som for tiden er kr. 200,- for parkering og kr. 600,- for garasje.

**Forsikringselskap**

Fremtind Forsikring

**Polisenummer**

20826924

**Radonmåling**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i blokkens 4.etg (toppetasje).

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

**Oppvarming**

Eiendommen varmes opp via varmekabler å baderomsgulvet og annen elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Rød

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 690 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 490 106

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 862 404

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer tv og internett, energi og fyring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles forsikringer, reparasjon og vedlikehold av fellesareal, kontingenter, konsulenttenester og diverse kostnader. For ytterligere spesifisering, se resultatregnskapet.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 201

**Andel Fellesgjeld**

Kr 83 295

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

26.08.2024

**Andel fellesformue**

Kr 7 884

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Henrik Sørensen gate Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948370387

**Andelsnummer**

62

**Om borettslaget**

Borettslaget består av 64 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

**Styrets arbeid:**

-Fuktproblemer i kjeller i 3 har blitt utredet. Vi har installert ventilasjon/avtørkeranlegg som ser ut til å ha positiv effekt. Vi følger dette videre opp i kommende periode, bl.a. med sikte på å vurdere om dette kan være en løsning andre steder. Blokkene 5 og 7 har ikke fuktproblemer. Hovedproblemet synes å være fuktgjennomslag fra byggsålen, noe som ikke er uvanlig på bygg av samme alder. Det er ingen bygningsmessige tiltak som løser dette. Montert anlegg synes imidlertid å være en god avbøtende løsning. Helt tørre kjellere er neppe realiserbart.

-Tilstandsvurdering/vedlikeholdsplan av bygningsmassen er på plass. Følges opp fortløpende. Sees i sammenheng med brannvesenets inspeksjon. Vi er kjent med at det fortsatt er noen forhold som må følges opp innenfor vedtatt budsjett.

-Datasegment for HMS (helse, miljø og sikkerhet) er på plass og ansvar fordelt.

-EL-billading. Anlegget er ferdig. Saken er imidlertid fortsatt under oppfølging, fordi vi må få foretatt en sluttevaluering.

-Utfordringer med ombygginger og manglende søknader/dokumentasjon.

Vi har avdekket flere tilfeller av det vi tror er fjerning av vegger, flytting av kjøkken, bad,

etting av ventilasjonsluker mm. Dette til tross for at våre regler sier at slike tiltak skal meldes/godkjennes av styret.

Vi vurderer opplysningskampanjer for å forsikre oss om at alle beboere kjenner reglene, inspeksjon av leiligheter og ventilasjonsanlegg mm. Alle regler finnes på HSBRL.NO (hjemmesiden vår).

-Brannvern. Vi inngikk kontrakt med et firma som sjekket alt av brannvern før jul, inklusive røykvarslere i alle leiligheter. Flere (mindre) avvik er korrigert. Vi har opprettet møteplass (skiltet) ved parken vår.

-Parkering. Vi har under vurdering å innføre parkeringsoblater til gjester (gjesteparkeringene). Både uvedkommende og beboere «tar seg til rette» i strid med våre parkeringsregler. Med oblater blir det lettere å kontrollere.

-Garasjer skrapet, vasket og malt.

Vaktmestertjeneste:

Borettslagets styre utfører enklere vaktmestertjenester på rundgang. Oversikt finnes i oppgangene.

Renhold:

Firmaet Renhold Senter AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

Nettside:

Borettslaget har en egen nettside: <https://hsbrl.no/>

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Nordea Bank ABP

Rente: 6,25%

Type lån: Annuitetslån

Terminer per år: 2

Restgjeld: kr. 1 071 792,- (for andel: kr. 8 657,-)

Løpetid: 26.03.2012 - 30.06.2037

Nordea Bank ABP

Rente: 6,25%

Type lån: Serielån

Terminer per år: 4

Restgjeld: kr. 9 240 000,- (for andel: kr. 74 638,-)

Løpetid: 10.06.2015 - 30.12.2040

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.



### **Forkjøpsrett**

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

### **Regnskap/budsjett**

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

Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr. 630 832,-. Egenkapitalen er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapital vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

### **Styregodkjennelse**

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

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret iht. husordensreglene.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 81, bruksnummer 1478 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 62 i Henrik Sørensen gate Borettslag med orgnr. 948370387

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/81/1478:

29.11.1952 - Dokumentnr: 5966 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1477

26.01.2009 - Dokumentnr: 55393 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1493  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1723

01.01.2020 - Dokumentnr: 1872015 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1478

01.01.2024 - Dokumentnr: 188341 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:1478

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ferdigattest som omfatter riving og nybygg av garasjer, datert 10.05.2012.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 med bestemmelser og retningslinjer  
Vedtatt i kommunestyret 14.06.2023  
Revidert vedtatt 24.01.2024

### **Adgang til utleie**

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. (Borettslagslova § 5-4, annet punktum.) Av hensyn til HMS og styrets kontroll med at reglene etterleves, skal slik korttidsutleie meldes til styret med enkel melding

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

# Kontraktsgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

## Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

2 690 000 (Prisantydning)

---

83 295 (Andel av fellesgjeld)

---

2 773 295 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 221 (Omkostninger totalt)  
16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 782 516 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 789 716 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 792 516 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 221

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 9 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 67 213,-. Utleggene omfatter fotograf, inneståelsesgebyr, kommunale opplysninger, markedspakke, søk eiendomsregister, tilretteleggingsgebyr, visning, tinglysning av urådighet og opplysninger forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på vederlag. Dette gjelder selv om det ikke skyldes oppdragstakerens innsats at handel er kommet i stand. Handel er kommet i stand når partene er endelig bundet. Megler har krav på samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Danyal Razzaq  
Eiendomsmeglerfullmektig/Partner  
danyal.razzaq@aktiv.no  
Tlf: 919 22 699

### **Ansvarlig megler**

Eivind Braastad  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
eivind.braastad@aktiv.no  
Tlf: 986 30 821

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79  
0667 OSLO  
Tlf: 227 62 850

### **Salgsoppgavedato**

17.10.2024





















# Vedlegg



# Tilstandsrapport

- 🏠 Andelsleilighet
- 📍 Henrik Sørensens gate 5 A, 2003 LILLESTRØM
- 📖 LILLESTRØM kommune
- # gnr. 81, bnr. 1478
- # Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m<sup>2</sup> BRA-i: 24 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 10.09.2024

Oppdragsnr.: 13372-3902

Referansenummer: VN1511

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen  
Uavhengig Takstingeniør  
kej@norsktaksering.no  
977 88 440



NITO



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

1-roms andelsleilighet i lavblokk oppført i 1954. Datidens byggeskikk og byggerregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 4.etg (toppetasje) og består entré/kjøkken og stue i delvis åpen løsning, kott, bad/wc og sovealkove. I tillegg disponerer boligen 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup> (måleverdig areal utgjør ca. 3 m<sup>2</sup>).

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2007: Leiligheten ble innredet/pusset opp

2007: Satt inn kjøkkeninnredning

2007: Etablert bad/wc

2022: Montert stikkontakt i kjøkken (utført av faglært/vennetjenste)

2023: Montert elektrisk vifte på bad/wc (utført av faglært/vennetjenste)

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk over 3 etasjer, kjeller og loft oppført i 1954. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betong med pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper/repos i betong belagt med fliser, stålgelender og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2006. Hvit profilert/glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (Swedoor, B30/35db).

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Eikeparkett i entré, kjøkken, stue og sovealkove. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater). Himlinger: Skråtak med malte himlingsplater. Takhøyde målt til ca. 2,26 m. Malte glatte innerdører til kott og bad/wc samt hvit 3-speils formpresset innerdør til sovealkove (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørgarderobe med hvite glatte/laminerte fronter i stue.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc fra 2007. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servanttinnredning med hvite profilerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, skyvedører av glass, dusj batteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Inspeksjonsluke til røranlegg. Vann- og avløpsrør i plast.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk samt stikkontakt og benkebelysning oppunder overskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Opplegg og plass for vaskemaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

115 liter CTC varmtvannbereder fra 2007 plassert i kott ved entré. Vannrør av plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Vannfordelerskapet er avsatt i vegg i kott v/entré. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk i soil -/støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Dørtelefon/porttelefon. Telia tv- og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Delvis skjult og delvis åpent montert elektrisk anlegg. Sikringskap lokalisert i felles oppgang: 25 A hovedsikring, digital strømmåler (2016) og 5 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

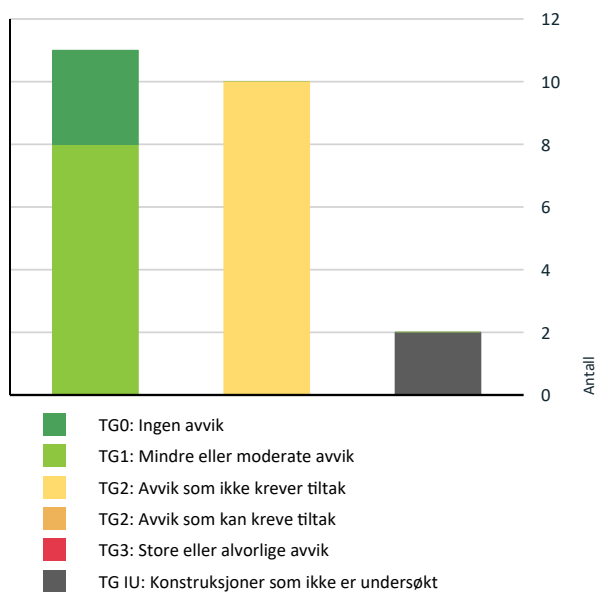
### Andelsleilighet

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

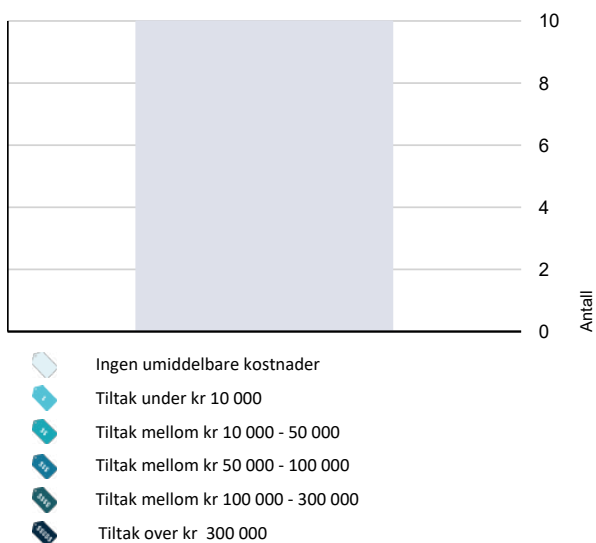
Det foreligger byggetegning datert 12.03.1954. Etasjen er ombygget fra opprinnelig løsning. Opprinnelig byggemeldt "gang, wc, kott, hybel og hybel" er i dag entré/kjøkken og stue i delvis åpen løsning, kott, bad/wc og sovealkove. Det foreligger ikke oppdatert byggetegning.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Entre/kjøkken/stue > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**  
1954

**Kommentar**

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

**Standard**

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2006. Malte karmen og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Hvit profilert/glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (Swedoor, B30/35db). Døren er trolig fra ca. 2007. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

### TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 3 etasjer, kjeller og loft oppført i 1954. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betong med pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon i treverk teknet med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper/repos i betong belagt med fliser, stålgelender og malte overflater. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens byggergler og krav.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Eikeparkett i entré, kjøkken, stue og sovealkove.

Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater).

# Tilstandsrapport

Himlinger: Skråtak med malte himlingsplater. Takhøyde målt til ca. 2,26 m.

Vedlikehold i senere tid: Leiligheten ble innredet/pusset opp ca. 2007. Det er utført normalt overflatevedlikehold etter behov iflg. eier. Stort sett normal slitasjegrاد, dog avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Parkettgulvet har stedvis overflateriper og bruksslitasje. Stedvis synlige bruksmerker på enkelte veggflater.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

## 1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i blokkens 4.etg (toppetasje).

## 1 TG 2 Innvendige dører

Malte glatte innerdører til kott og bad/wc, samt hvit 3-speils formpresset innerdør til sovealkove (lettdører). Malte karmen og dørgerikter.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dører, karmen og listverk. Innerdør til kott har løsnet i det ene hengslet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med hvite glatte/laminerte fronter i stue. Normal slitasjegrاد og funksjonalitet.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Bad/wc fra 2007. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Påvist sprukne veggfliser i dusjsone. Stedvis synlig slitasje på flisfuger og silikonfuger grunnet alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Påvist sprukne veggfliser i dusjsone

## 4. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det ble målt ca. 18 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Tilnærmet flatt gulv fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist ved servantinnredning. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivarettatt. Eier opplyser at termostat til varmekabler til tider ikke fungerer optimalt. Stedvis synlig slitasje på flisfuger og silikonfuger grunnet alder. Mindre sprekke i en flis ved sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

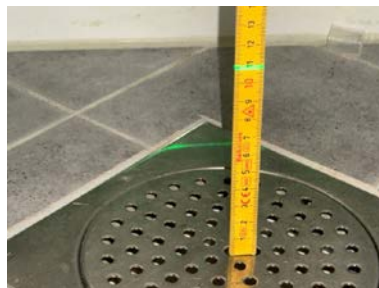
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold og ovennevnte utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 109 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 109 mm topp slukrist ved servant



Fallforhold ca. 127 mm topp slukrist i dusjsone

## 4. ETASJE > BAD/WC

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone og ved servantinnredning (2 sluk). Ukjent eksakt type membran, vanskelig å se ved inspeksjons i sluk. Trolig toppmembran/smøremembran.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### **Vurdering av avvik:**

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

Våtrommet er 17 år gammelt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at badet har begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Det foreligger ingen dokumentasjon.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Plastsluk med klemring i dusjsone



Plastsluk med klemring ved servant

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett, servanttinnredning med hvite profilerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, skyvedører av glass, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Inspeksjonsluke til røranlegg. Vann- og avløpsrør i plast. Stort sett normal slitasjegrad og funksjonalitet. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 4. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 4. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende kjøkken (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill i treverk og vegg med rupanel mot bad/wc. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende kjøkken (bak dusjsone)

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > ENTRE/KJØKKEN/STUE

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk samt stikkontakt og benkebelysning oppunder overskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Opplegg og plass for vaskemaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vann- og avløpsrør i plast.

Settvis synlige bruksmerker, dog normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er forventede ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år.

# Tilstandsrapport

Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

## 4. ETASJE > ENTRE/KJØKKEN/STUE

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### 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.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannrør av plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Vannfordelerskapet er avsatt i vegg i kott v/entré. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Forventet levetid på Pex rør i rør er 25-75 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Påvist rustskade i bunnen av vannfordelerskapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Vannfordelerskap



Vannfordelerskap har rustskade



Vannfordelerskap har rustskade

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i pvc/plast. Ukjent eksakt årstall, trolig fra 2007. Hovedstrekk i soil-/støpejern fra byggeår. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innneklima og energieffektivitet.

## TG 2 Varmtvannstank

115 liter CTC varmtvannsbereider fra 2007 plassert i kott ved entré. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsbereiderens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereider, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereideren er på 2000 W. For varmtvannsbereidere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Kravet da leiligheten ble oinnredet/pusset opp er dekket med nåværende løsning. Det bemerkes at varmtvannstank er 17 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Andre installasjoner

Dørtelefon/porttelefon. Telia tv- og internett tilknytning.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

## Elektrisk anlegg

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

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

230 V systemspenning. Delvis skjult og delvis åpent montert elektrisk anlegg. Sikringsskap lokalisert i felles oppgang: 25 A hovedsikring, digital strømmåler (2016) og 5 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2007 Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert. Trolig i 2007 ifm. innredning/oppussing av leiligheten.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja iflg. eier.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja 2022: Montert stikkontakt i kjøkken (utført av faglært/vennetjenste). 2023: Montert elektrisk vifte på bad/wc (utført av faglært/vennetjenste). Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på dette arbeidet.**

**Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

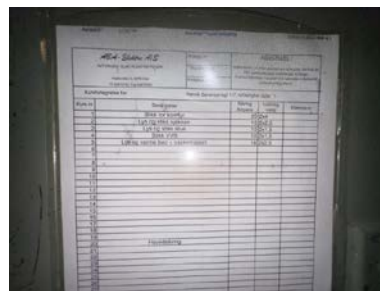
## Generell kommentar

Det foreligger ingen ilttilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap



Kursoversikt

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?



# Tilstandsrapport

Nei



# 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

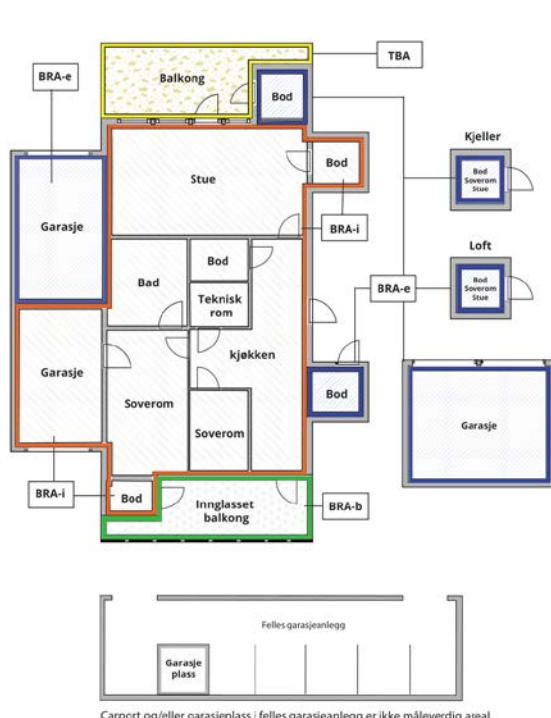
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

## Andelsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4. Etasje	24	3		27		5	32
<b>SUM</b>	<b>24</b>	<b>3</b>				<b>5</b>	<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entre/kjøkken/stue, Kott, Bad/wc, Sovealkove		Loftsbod

### Kommentar

4. Etasje (toppetasje): Entré/kjøkken og stue i delvis åpen løsning, kott, bad/wc og sovealkove. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 24 m<sup>2</sup>. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Sovealkove har ikke måleverdig areal grunnet skillevegg mot stue, men er medregnet i det totale gulvarealet (GUA). Etasjens gulvareal ble målt til ca. 32 m<sup>2</sup>. Takhøyde høyeste punkt målt til 2,26 m.

1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup>. Måleverdig areal utgjør ca. 3 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger byggetegning datert 12.03.1954. Etasjen er ombygget fra opprinnelig løsning. Opprinnelig byggemeldt "gang, wc, kott, hybel og hybel" er i dag entré/kjøkken og stue i delvis åpen løsning, kott, bad/wc og sovealkove. Det foreligger ikke oppdatert byggetegning.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Andelseilighet	24	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Thomas Warhuus Ådland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1478		0	7147.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Henrik Sørensens gate 5 A

#### Hjemmelshaver

Henrik Sørensensgate Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
62/Henrik Sørensensgate Borettslag	948370387	62	Bori Boligbyggelag. Tlf. 63 89 02 00.	Thomas Warhuus Ådland og Hilde Bergersen Ådland

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
62	100	7 884    31.12.2023	85 184    31.12.2023

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

1-roms andelseleilighet i boligblokk med sentral beliggende i et veletablert boligområde på Lillestrøm. Gangavstand til Lillestrøm sentrum med det meste forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort avstand til barnehager, skoler i alle trinn samt Høgskolen i Oslo og Akershus. Nærhet til god offentlig kommunikasjon med tog- og bussforbindelser. Kort vei til fotballbane, idrettshall, driving range (golf), skøytebane, skiløyper, alpinanlegg, tennisanlegg og diverse treningssentre m.m. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a Nitelva og Nebbursvollen friluftsbad samt i Østmarka, Romeriksåsen og i Tæruddalen med friluftsområder og fiske-/badevann. Gangavstand til Lillestrøm stasjon med hyppige avganger til Oslo by og OSL Gardermoen. Ca. 11 min. til Oslo S med ekspress tog og 12 min. til Gardermoen med flytoget.

### Adkomstvei

Offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

### Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

### Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 7.147,50 m<sup>2</sup> opparbeidet med grøntareal, beplantning og trær, samt asfaltert adkomst, internvei og parkeringsareal.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: 2.401,- pr.md (inkl. bla. felles bygningsforsikring, parkering, forretningsførsel, betjening av andel fellesgjeld og borettslagets øvrige driftskostnader).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup>.

Parkering: Mulighet for å leie biloppstillingsplass/garasjeplass ved henvendelse til styret i borettslaget. Ellers gjesteparkering på borettslagets fellesareal og gate parkering etter områdets bestemmelser.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i nrområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse og boligblokker. Borettslaget består av 64 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

## Forsikring

### Selskap

Fremtind Forsikring AS

### Avtalenr

20826887

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	03.09.2024	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	09.09.2024	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	03.09.2024	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	09.09.2024	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VN1511>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1009240088	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Hilde Marie Bergersen Ådland	Thomas Warhuus Ådland
<b>Gateadresse</b>	
Henrik Sørensens gate 5A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LILLESTRØM	2003
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	er inkludert i felleskostnader
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009240088

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: HMBÅ, TWÅ

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009240088

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Bergersen Ådland	b4a243fb43df9b76a576787 929d9c5ac92786182	27.08.2024 18:19:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Warhuus Ådland	1ae98276557a9c53da1985 8e93805c63adb5ca4e	27.08.2024 18:22:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240088

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Husordensregler for Henrik Sørensensgate borettslag

Org. nr. 948 370 387

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. april 2009, endret 21. april 2021.

## § 1 Innledning

(1) Henrik Sørensensgate borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

(2) I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er forsøkt ivaretatt. Hensikten med ordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre nattesøvn, ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

(3) Andelseiere og beboere plikter å følge husordensreglene, borettslagets vedtekter og lov om borettslag, og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Brudd på husordensreglene og vedtektene er å anse som mislighold og kan føre til at borettslaget pålegger andelseieren å selge sin andel (oppsigelse) eller fravikelse fra boligen (utkastelse). Som vesentlig brudd regnes bl.a. adferd som fører til alvorlig plage eller sjenanse for andre beboere.

(4) Eventuelle klager på en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør i første omgang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Alle klager blir protokollført og behandlet av styret.

(5) Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med husordensreglene.

## § 2 Bruk av leilighet

(1) Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre.

(2) Det skal være ro mellom kl.2300 og kl.0700 alle dager. Alle har krav på god nattesøvn i dette tidsrommet.

(3) Banking, hamring, boring og annen kraftig støy fra bygnings- og oppussingsarbeid, musikk- og lydanlegg, sang- og musikkøvelser er ikke tillatt etter kl.2300. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

(4) Sang- eller musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.

(5) Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i leiligheten som går ut over kl.2300, bør naboene varsles på forhånd ved et oppslag på oppslagstavlen som finnes i oppgangen.

(6) Toaletter og avløp må ikke benyttes slik at forstoppelse oppstår eller felles avløpsnett skades. Alle leiligheter skal ha montert vannsikringsventil for vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten sluk. Beboerne plikter å kjenne til hvor leilighetens hovedkran befinner seg i kjelleren, slik at

denne kan stenges for å begrense eventuell vannskade ved rørledningsbrudd eller skade på sanitæranlegg.

(7) Ett brannslukningsapparat og en røykvarsler skal være fastmontert i hver leilighet. Beboerne er ansvarlig for at disse apparatene til enhver tid er i orden.

### **§ 3 Bruk av balkong**

(1) Lufting og tørking av tøy kan skje på balkongen så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Ved balkongrengjøring må man vise forsiktighet slik at det ikke blir unødvendig vannsøl til naboen(e) under.

(2) Det er tillatt å bruke elektrisk grill, men ikke kullgrill.

(3) Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner og paraboler til balkong eller fasade. Borettslaget er tilknyttet digitalt kabel-tv med et omfattende tilbud av enkeltkanaler som beboerne selv kan abonnere på for egen regning.

(4) Det er ikke tillatt å montere gjenstander på fasaden eller på annen måte gjøre endringer som vil påvirke byggets utseende. Markiser skal være like og tillates montert etter avtale med styret.

### **§ 4 Fellesrom og oppganger**

(1) Sportsutstyr, klær, fottøy, dekk, møbler, sykler eller andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen. Hensatte gjenstander kan fjernes uten varsel.

(2) Gåstoler og rullatorer i daglig bruk kan plasseres i felles trapperom/inngangsparti så lenge de ikke hindrer generell adkomst. Barnevogner kan plasseres i kjelleren under trappen. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

(3) Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Oppbevaring av barnevogner, sykler, kjelker, sparkstøttinger er tillatt i dertil egnede fellesrom. Oppbevaring av motoriserte kjøretøy i fellesrom (innendørs) er ikke tillatt.

(4) Utgangsdører og dører til kjellere og loft skal holdes låst. Dette gjelder også dører til egne boder, sikringskap og parafinskap.

(5) Lyset i kjellerrom og på loft skal bare være på når det er behov for det.

(6) Farlig materiale og giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene eller i fellesrommene.

(7) Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være enhetlige og skilt bestilles ved henvendelse til styret.

(8) Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesrom.

### **§ 5 Fellesområder og utearealer**

(1) Borettslagets fellesområder og utearealer skal holdes ryddig og fritt for avfall. Disse områdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på

omgivelsene. Beboerne må rydde etter seg, sin familie og sine gjester. Vern om plener og beplantninger.

(2) Mating av fugler eller dyr er ikke tillatt da dette kan trekke skadedyr som rotter og mus til borettslagets område.

(3) Ballspill på plenene er tillatt for barn under skolealder. Større barn og voksne henvises til idrettsplass eller annet egnet sted.

## **§ 6 Rengjøring**

(1) Trappevasken utføres av et rengjøringsbyrå etter kontrakt inngått av styret. Eventuelle klager på rengjøringen rettes skriftlig til styret. Styret kan bestemme andre vaskeordninger og skifte rengjøringsbyrå ved behov.

(2) Ellers arrangerer styret dugnad der bl.a. kjeller- og loftsrom blir vasket. Styret henstiller beboerne om å delta på de årlige dugnadene hvor også utearealene ryddes og klargjøres for en ny årstid. I tillegg bidrar borettslaget med containere for rydding av fellesrom og egne kjeller- og loftsbarer.

(3) Vinduer og gardiner i oppgangene rengjøres regelmessig ved behov av beboerne selv.

## **§ 7 Vaskerier og tørkeskap** (opphevet pr 21.4.2021 idet vaskeriene er nedlagt)

## **§ 8 Kjøring og parkering**

(1) Motorkjøretøy skal ikke unødvendig gå på tomgang i lengre tid.

(2) På borettslagets område har fører av motorkjøretøy full vikeplikt for all annen ferdsel og all kjøring skal skje i gangfart.

(3) De unummererte parkeringsplassene er for gjester. Disse plassene er merket «Gjesteparkering». Gjesteparkeringen kan unntaksvis benyttes av faste beboere fra kl.2300 til kl.0700 alle dager.

(4) De nummererte parkeringsplassene kan leies ut til beboerne og disse er merket «Reservert». Søknad rettes til styret. Regler for tildeling av parkeringsplass og årlig leiebeløp fastsettes av styret.

(5) Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer, lastebiler og lignende kan etter godkjenning av styret plasseres på gjesteparkeringen eller på de nummererte utleieplassene i en kortere periode.

(6) Eiere av utrangerte kjøretøyer eller andre defekte gjenstander skal fjerne disse fra borettslagets område.

(7) Sykler bør settes på anviste plasser (sykkelstativer).

## **§ 9 Garasjer**

- (1) Alle garasjene på borettslagets grunn eies av borettslaget. Dette gjelder uavhengig av om de er finansiert individuelt eller gjennom borettslaget.
- (2) Bare andelseiere i borettslaget kan inngå avtale med borettslaget om rett til bruk av garasje. Tildeling av garasje skjer etter ansiennitetsprinsippet (botid).
- (3) Brukerne av garasjene har ansvar for indre vedlikehold og borettslaget for ytre vedlikehold av garasjene. Bruken av garasjene må utøves forsvarlig. Borettslaget kan gi pålegg om utførelse av indre vedlikehold. Borettslaget kan la vedlikeholdet bli utført for andelseieres regning dersom vedlikeholdet ikke blir utført innen en gitt rimelig frist. Brukerne må rette seg etter ordensregler for bruk av garasjene f.eks. i forhold til oppbevaring av ildsfarlige stoffer og forurensing av grunn.
- (4) Garasjene skal kun benyttes til motorkjøretøy. Bruken av garasjene må utøves forsvarlig. Det er forbudt å oppbevare mer enn 5 liter bensin eller annen brannfarlig væske i garasjene. Grunnen under garasjene må ikke forurennes av væsker eller arbeider som blir utført i garasjene. Garasjene må ikke brukes til virksomhet som medfører støy utover det som gjelder for bruken av leilighetene i borettslaget.
- (5) Biler som blir tildelt garasje tillates ikke parkert andre steder på borettslagets eiendom. Slik parkering er å anse som feilparkering av motorkjøretøyet og styret kan taue bort bilen for eiers regning uten annet varsel enn gjennom skilting.
- (6) Ingen kan ha bruksrett til mer enn en garasje dersom det er andre i borettslaget uten garasje som har meldt sin interesse for en garasje. De som har bruksrett til en garasje kan ikke fremleie denne til andre andelseiere i borettslaget som fra før av ikke har tilgang til noen annen garasje i borettslaget enten gjennom egen bruksrett eller ved leie fra andre. Ved midlertidig fravær mister ikke andelseieren sin garasje.
- (7) Hvis noen ved ikrafttredelsen av garasjereglene har bruksrett til mer enn en garasje må dette avvikles innen 3 måneder ved at garasjen tilbys andre i borettslaget på basis av reglene om verdsetting.
- (8) Styret kan fastsette en leie for garasjene som dekker de kostnader borettslaget måtte ha med drift og administrasjon av garasjene.
- (9) Ved overdragelse av garasjer kan styret kreve et gebyr på inntil kr 500 av den som overtar bruksretten.
- (10) Fra brukerens side kan kontrakten sies opp med 1 måneds varsel.
- (11) Fra borettslagets side kan kontrakten bare sies opp ved eventuelt betalingsmislighold, ved unnlatt ivaretagelse av pålagt vedlikehold, ved bruk av garasjen i strid med fastsatte regler eller dersom andelseieren disponerer flere garasjer. Kontrakten opphører når andelen (leiligheten) skifter eier og garasjen annonseres ledig for øvrige andelseiere i borettslaget.

## **§ 10 Sjøppel**

- (1) Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen.
- (2) Papir, papp, pappesker, kartonger, aviser, reklame og lignende av cellulose skal kastes i egne utplasserte containere for slikt avfall. Borettslaget har to slike containere plassert på området.



(3) Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende bør ikke kastes i avfallsbeholderne for restavfall, men leveres på en miljøstasjon/gjenvinningsstasjon.

(4) Ellers har alle leiligheter fått utlevert en rød boks for oppsamling av farlig avfall og småelektronikk som kan leveres gratis til ROAFs miljøbil eller til en av ROAFs gjenvinningsstasjoner. Beboerne må selv holde seg orientert om når og hvor miljøbilen vil stoppe i vårt nærområde. I god tid i forkant vil dette bli annonsert i lokalavisen, med løpesedler og på ROAFs egen internettside.

(5) Det finnes igloer for gjenvinning av glass- og metallemballasje i vårt nærområde.

(6) ROAFs nærmeste gjenvinningsstasjon ligger i Skedsmo kommune på Bøler. Ved eventuelle spørsmål om avfall og levering av avfall til stasjonen kan beboerne ringe ROAF på tlf. 64 83 57 20.

(7) Det oppfordres til å tenke på miljøets beste og bruke de retur- og avfallsordninger som finnes for håndtering av søppel.

## **§ 11 Dyrehold**

(1) Det er tillatt å holde dyr. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret.

(2) Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område.

c) Hunder og katter skal luftes utenfor borettslagets område. Innenfor borettslagets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplass og sandkasse.

d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

e) Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## **§ 12 Utfyllende husordensregler**

(1) Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

## **§ 13 Tvister**

(1) Tvister mellom beboerne om forståelsen av husordensreglene avgjøres av styret.

#### **§ 14 Erstatningsansvar**

(1) Andelseiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres borettslagets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

#### **§ 15 Endring av husordensreglene**

- (1) Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling med alminnelig flertall.
- (2) Forslag til endringer skal sendes styret innen den frist som fremgår av vedtektene.



**KpArealformalOmrade**

- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Veg, nåv.
- Friområde, nåv.

- Uilke typer mil. formål, nåv.

- Område for planbestemmelse

**KpHensynssoneOmrade**

- Kp angitt hensynssone

**KpJuridiskLinje**

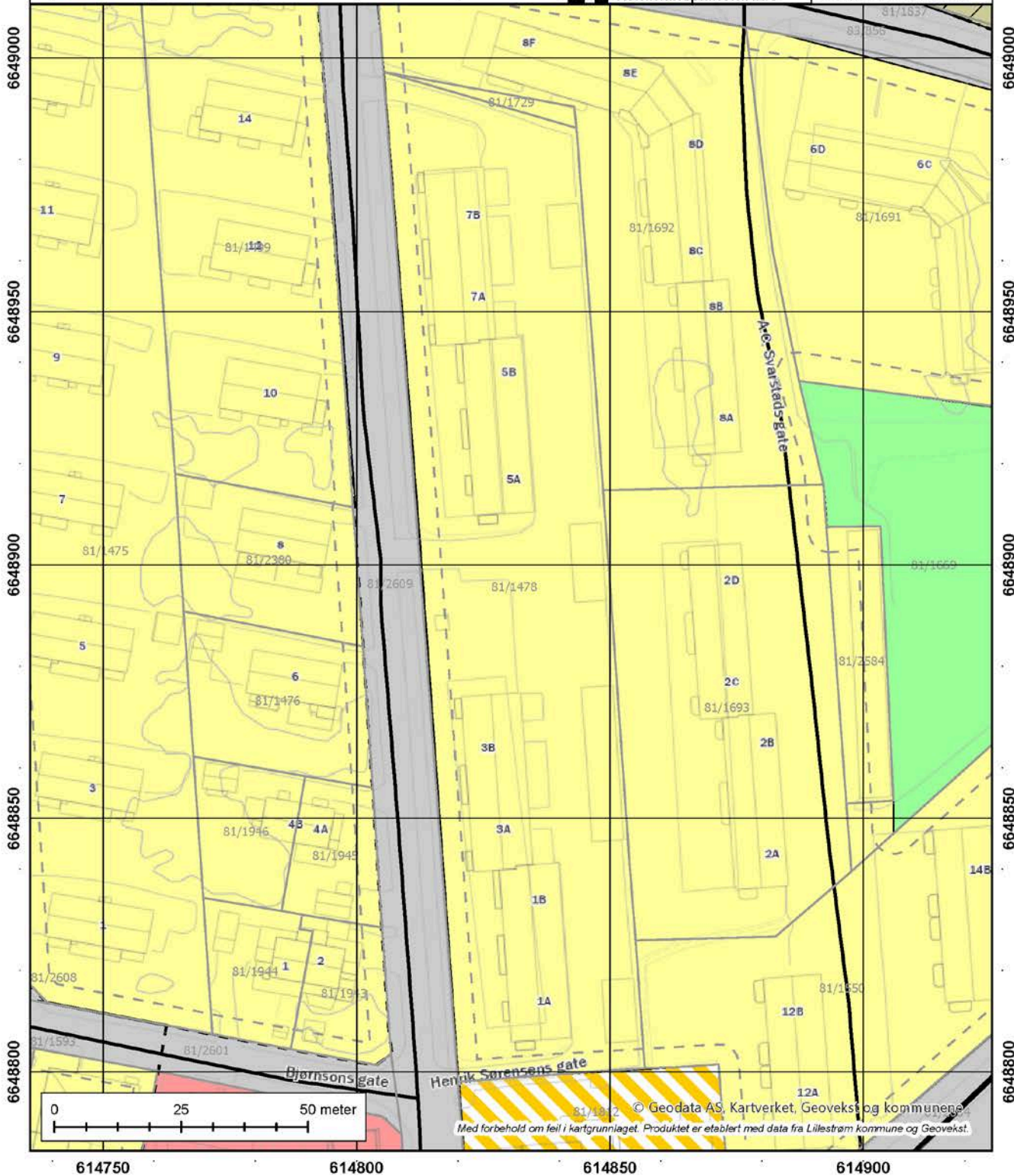
- Byggegrense

**KpSamferdsellinje**

- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 27.08.2024  
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål..



SKEDSMO KOMMUNE  
Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE  
Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD  
66 93 80 00

BESØKSADRESSE  
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

TELEFAX  
66 93 85 90



SKEDSMO  
KOMMUNE

Karlshusgarasjene AS  
Bruksveien 6  
1640 RÅDE  
Att. Leif E. Nilsen

DERES REF: VÅR REF:  
2010/1558

SAKSBEHANDLER:  
Johnny Ekse, 66938429

DATO:  
10.05.2012

Saksnr.:2010/1558  
Vedtaksnr.(DS):12/369

### Ferdigattest - Riving og nybygg garasjer - gnr 81 bnr 1478 - Henrik Sørensens gate 1 - 3 - 5 - 7

#### VEDTAK

##### Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 99  
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse  
Riving og nybygg garasjer, Henrik Sørensens gate 1-7, 2003 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 1478	Festenr:	Seksjonsnr:
---------	-----------	----------	-------------

BRA: 372 m<sup>2</sup>

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtaksinnhold
DS 10/186	01.03.10	Dispensasjon og tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)
DS 11/1051	07.12.11	Endringstillatelse

##### Merknader:

Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra Karlshusgarasjene AS, datert 09.05.12.

Det er mottatt sluttrapport for avfallsdeponering. Denne viser sorteringsgrad på 84 %.

##### Opplysning om klageadgang:

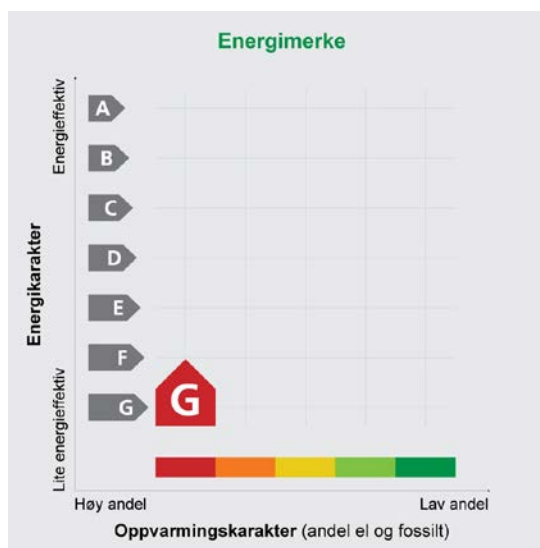
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

EPOSTADRESSE  
postmottak@skedsmo.kommune.no  
HJEMMESIDE  
www.skedsmo.kommune.no

ORGANISASJONSNR  
938 275 130  
BANKGIRO  
7101.05.02572

Løpenr.:35478/2012 Side 1 av 2

Adresse	Henrik Sørensens gate 5 A
Postnr	2003
Sted	LILLESTRØM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	81
Bnr.	1478
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	150911109
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-690550
Dato	11.08.2016



Eier	HENRIK SØRENSENGATE BORETTSLAG
Innmeldt av	Suphap Kamlangram

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

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

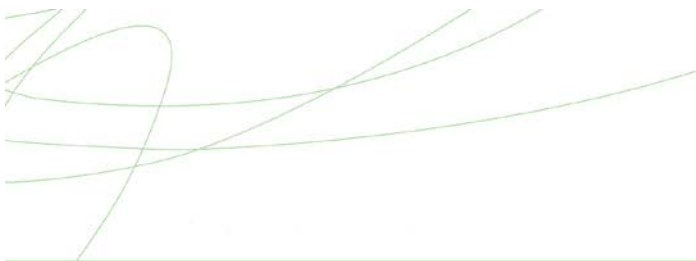
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttertak / loft

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

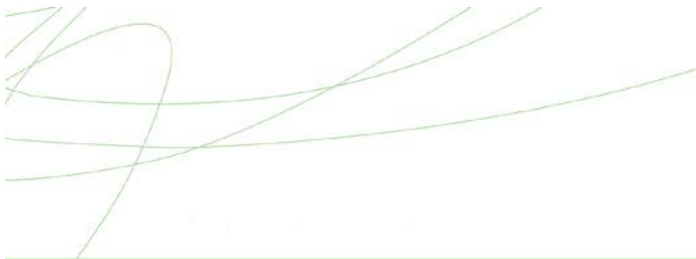
- Tetting av luftlekkasjer

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

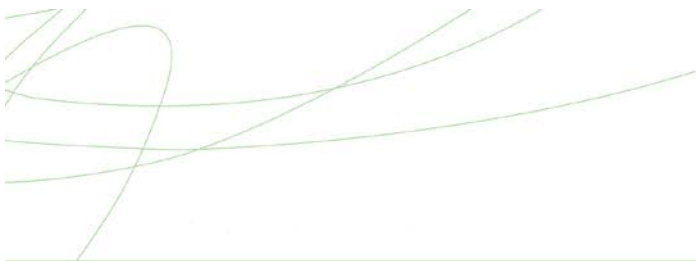
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1956
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	27
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Henrik Sørensens gate 5 A

Postnr/Sted: 2003 LILLESTRØM

Løilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 11.08.2016 14:08:21

Energimerkenummer: A2016-690550

Ansvarlig for energiattesten: HENRIK SØRENSENGATE BORETTSLAG

Energimerking er utført av: Suphap Kamlangram

Gnr: 81

Bnr: 1478

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 150911109

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisolerers. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tips 3: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Henrik Sørensens gate 5A  
2003 LILLESTRØM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Danyal Razzaq

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 919 22 699  
**E-post:** danyal.razzaq@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre