

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Benum Braanen

Mobil 417 30 427

E-post kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 587 059,-
Omkostn.: Kr 9 119,-
Total ink omk.: Kr 3 746 178,-
Felleskostn.: Kr 5 375,-
Selger: Camilla Nøddelund

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 59/65 kvm
Tomtstr.: 21373.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 1122
Andelsnr.: 113
Oppdragsnr.: 1204250062

Pen og velholdt 2-roms med sydvestvendt balkong og romslig planløsning. Flott utsikt.

Velkommen til Stalsberg terrasse 30, en pen og gjennomgående 2-roms i høy første etasje. Leiligheten har vidstrakt utsikt over Lillestrømområdet fra soverom og kjøkken, samt utgang fra stuen til en sydvestvendt balkong med utsyn til et frodig fellestun. Balkongen er ca. 4 kvm med nyere dekke og har gode solforhold. Leiligheten fikk nye vinduer i 2024, samtidig som byggets fasader ble rehabilitert.

Leiligheten oppleves som luftig og lys med stor stue og soverom, kjøkken i eget rom og et flislagt bad fra 2012. Stuen har hygge fra en vedkamin, kjøkkenet har dels integrerte hvitevarer, soverommet har plass til dobbeltseng og det er opplegg for vaskemaskin på badet. Det er også et stort garderobeskap i entreen, skyvedørsgarderober på soverommet og lagringsplass i to kjellerboder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	55
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod, bod 2

1. etasje

BRA-i: 59 m² Bad, Kjøkken, Entré, Soverom, Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle. Det kan påregnes avvik på arealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

21373.9 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger praktisk plassert i høy første etasje og har gjennomgående planløsning. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt og solrik balkong på ca. 4 kvm, mens kjøkken og soverom ligger nordøstvendt. Leiligheten ligger høyt plassert og har fint utsyn fra balkongen over store, felles grøntarealer som danner et tun mellom blokken og rekkehusene. På motsatt side strekker utsikten seg over hele Lillestrømområdet.

Balkongen har tett, hvitmalt rekkverk, levegg med mørke trespiler på siden og nyere, matchende plastheller fra 2018 som dekke. Uteplassen har fin plass til komfortable utemøbler i solveggen og rett utenfor er det god boltreplass, trær, busker, samt felles benker og bord på tunet. Borettslaget utførte fasaderehabilitering i 2023/2024 og det ble byttet vinduer og balkongdør i 2024.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i populære Stalsberg terrasse på Strømmen, sentralt plassert nær både Lillestrøm og Strømmen i Lillestrøm kommune. Strømmen er et attraktivt sted å bosette seg, uansett alder og livssituasjon. Området byr på god offentlig kommunikasjon via buss og tog, samt kort vei til skoler på alle trinn og en rekke barnehager.

Servicetilbudene på Strømmen er mange, hvor Strømmen Storsenter står i særklasse som et av landets mest innholdsrike kjøpesentre. Nærområdet byr blant annet på fotballbane, lekeplass, skøytebane, akebakker, hesteridning og skaterampe. Det er flere treningssentre i nærområdet, og i tilknytning til Strømmen Storsenter ligger en bowlinghall.

Fra eiendommen er det kort vei til Sagelva med idyllisk tursti og Mølleparken. Langs elva finner du skilt som forteller historien om området. Områdene rundt byr på god rekreasjon i marka, samt populære badevann som Langvannet på Lørenskog og Myrdammen i Rælingen, en kort kjøretur unna. Ikke minst ligger Nebbursvollen på Lillestrøm kun en sykkeltur unna. Bråteskogen ligger ca. 2 kilometer fra området og er et populært turmål for store og små. Du kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres hos søndagsåpen Joker, samt Rema 1000, Kiwi, Meny og Obs. Fra boligen er det kort avstand til Strømmen Storsenter som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Strømmen kirke, som ligger kun 300 meter unna. Det er ca. 650 meter til Sagdalen

stasjon med togavganger mot Oslo, Lillestrøm sentrum, Asker og Drammen. Fra Lillestrøm stasjon tar toget deg til Oslo S på ca. 10 min og til Oslo Lufthavn på ca. 12 min. Med bil tar det ca. 3 min til Strømmen Storsenter, 3 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo Lufthavn. Det er kort vei til Skedsmo og Lillestrøm videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Stigen Boligtakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.

Yttertak er ikke besiktiget.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong søler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2024.

3 lags isolerglass terrassedør fra 2024 En malt ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt dørpumpe.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 4m²

Innvendig

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte og tapetserte flater samt malt tegl.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights kasse på kjøkken. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Dør med bruksslitasje.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er målt til 89,4cm

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

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

Ved enkel nivellering av :

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

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

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

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en sprekt flis ved toalettet

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert sprekk i skrog ved vvb og avskalling på front ved oppvaskkum.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i vindu.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Totaloppussing bad 2012, utført av El-teknø Installasjon AS og Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS. Arbeid utført av Rørprosjekt AS, El-teknø Installasjon AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Hele badegulvet ble pigget opp, det ble lagt ny membran, varmekabler, fliser, ny soil/sluk i forbindelse med ny dusj (ikke dusjkabinett). Nye rør til vaskemaskin, ny badeinnredning, toalett, synlige rør ble bygget inn i vegg, m.m.

Er arbeidet byggemeldt?

- Meldt til styret i borettslaget før oppstart av prosjektet.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør i 2015.
- Renovering av avløpsanlegg i boligblokken i 2019/2020. Arbeid utført av Proline AS / Rørprosjekt AS.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- I takstpapirer fra 2008 er det oppgitt at sikringsskap ble fornyet i 2006, i regi av borettslaget. Samsvarserklæring foreligger hos forretningsfører.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Tilsyn av Elvia 2021. Ingen arbeid på anlegget foretatt etter den dato.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Fasade rehabilitert i 2023/2024 i regi av borettslaget - Nye vinduer og verandadør i 2024 i regi av borettslaget. Arbeid utført av SDK Consult AS.

Innhold

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Annet: 2 kjellerboder på ca. 6 kvm til sammen.

Kort fortalt

- Pen 2-roms i høy 1. etasje
- Praktisk og gjennomgående
- Boligen er jevnlig vedlikeholdt
- Vinduer og balkongdør fra 2024
- Sydvestvendt balkong på 4 kvm
- Utsyn til grønt fellestun fra balkong
- Vid utsikt over Lillestrøm i nordøst
- Romslig entré med garderobeskap
- Lys og luftig stue med vedkamin
- Kjøkken med innredning fra 2006
- Integrert stekeovn fra 2023
- Kjøkken og stue ble malt opp i 2020
- Bad fra 2012 med pen innredning
- Opplegg for smal vaskemaskin
- Soverom med skyvedørsgarderobe
- Lagringsplass i to kjellerboder.

Standard

Entré

Velkommen inn i en velholdt og romslig leilighet med gjennomgående planløsning i høy første etasje. Her får man alle fordelene ved å bo i første etasje, samtidig som den ligger høyt plassert over bakkenivå. Entreen er innbydende med en god størrelse, åpen garderobenisje, og et stort garderobeskap med flere skap, skuffer og hvite fronter. Rommet har laminatgulv, lysmalte vegger og en fondvegg i mønstertapet.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom med nordøstvendt vindu og innredning plassert i en praktisk U-form, pluss innfelte høyskap i den fjerde vegg. Plasseringen gir god arbeidsflyt, nok av skaplass og vidstrakt utsikt over Lillestrømområdet. Innredningen fra 2006 har hvite, glatte fronter, benkeplate i grå laminat med vaskekum i stål og lyse dekorfliser som backsplash over benken.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn fra 2023, platetopp og mikrobølgeovn, samt nisje til kjøleskap i høyskap. Rommet har mørk flislaminat på gulvet, fondvegg i tapet, downlights og lyse vegg- og takflater som ble malt opp i 2020.

Stue

Stuen er lys og luftig med god plass til både sofagruppe og spisestue. Gode vindusflater mot sydvest gir rikelig med dagslys og det er utgang til en solrik balkong.

Stueveggene ble malt opp i en delikat beigetone i 2020 og taket ble samtidig hvitmalt. Rommet har en fondvegg i pen mønstertapet, buet åpning mot entreen og laminatgulv. I hjørnet av rommet står en vedkamin som gir ekstra varme i den kalde årstiden.

Bad/wc/vaskerom

Badet ble pusset opp i 2012 og fremstår som pent og praktisk utformet. Rommet har beige fliser på gulv og vegger, mosaikk på gulvet i dusjen, downlights og gulvvarme.

Innredningen består av en heldekkende servant på sort skuffeseksjon, matchende høyskap, speil med integrert belysning, et veggmontert toalett og et dusjhjørne med skyvedører. Ved siden av dusjkabinettet er det opplegg for en smal vaskemaskin. Dersom man ønsker kan man benytte fellesvaskeriet til borettslaget. Fellesvaskeriet er i kjelleren og har tørkerom.

Soverom og garderobe

Soverommet er romslig og lyst med dagslys og flott utsikt fra vindu mot nordøst. Rommet har laminatgulv, lys tapet på veggene, hvitmalt, glatt himling og god plass til både dobbeltseng, nattbord og annet. Langs den ene veggen er det montert en plassbygd skyvedørgarderobe som gir rikelig oppbevaringsplass til tøy, sko og utstyr. Leiligheten har også et stort garderobeskap i entreen og lagringsplass i to kjellerboder. Borettslaget har felles sykkelrom i kjelleren.

Oppvarming - Teknisk

Boligen varmes opp elektrisk med varmekabler på badet og har vedfyring i kamin i stuen. Ventilasjonen er naturlig med avtrekk fra elektrisk vifte på badet. Varmtvannsbereder fra 2020 er på ca. 110 liter. Samme år ble det utført renovering av avløpsanlegg i regi av borettslaget. Sikringsskapet har automatsikringer fra 2006, skiftet i regi av borettslaget.

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.

Parkering

Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Borettslaget har flere parkeringsplasser og carporter til utleie. Forespørsel om fast

parkering gjøres ved å henvende seg til styret via Vibbo eller tekstmelding til parkeringsansvarlig. Parkering koster pt. kr. 300,- pr. mnd og faktureres sammen med felleskostnadene. Det tildeles maks 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav maks 1 kan være carport. Beboere som skal lade elbil i carporter må bestille godkjent lader fra Cirkle K.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

86535452

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med varmekabler på badet og har vedfyring i kamin i stuen. Ventilasjonen er naturlig med avtrekk fra elektrisk vifte på badet. Varmtvannsbereder fra 2020 er på ca. 110 liter. Samme år ble det utført renovering av avløpsanlegg i regi av borettslaget. Sikringsskapet har automatsikringer fra 2006, skiftet i regi av borettslaget.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 891 278

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 565 113

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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:

Særfordelt lån: 370,-

Felles lån: 901,-

Dekoderleie: 99,-

Felleskostnader: 3 680,-

Bredbånd: 325,-

For parkeringsplass kommer det kr. 300,- i tillegg. Vennligst ta kontakt med styret for mer info i forbindelse med fordeling av plasser.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 375

Andel Fellesgjeld

Kr 587 059

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
26.03.2025

Andel fellesformue
Kr 19 227

Andel fellesformue dato
31.01.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Stalsberg Borettslag

Organisasjonsnummer
948419998

Andelsnummer
113

Om borettslaget

Borettslaget består av 144 andelsleiligheter.

Stalsberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948419998, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse: Stalsberg Terrasse 2 - 36.

Gårdsnummer: 77 og Bruksnummer: 1122

Det er krav om medlemskap i BORI for nye kjøpere.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt fra og med 01.01.2022.

Borettslagets revisor er SLM revisjon AS.

Alle beboere som har bil må sørge for å skaffe seg en fast parkeringsplass.
Forespørsel om fast parkering gjøres ved å henvende seg til styret.

- Drift og vedlikehold: Oppfølging av daglig drift, sikring av at vedlikeholdsbehov bli

håndtert, vurdering av tilstand og utbedringsarbeid på fellesområder og fasiliteter.

- Budsjett og økonomi: Utarbeidelse og oppfølging av årsbudsjett, regnskapsanalyse, håndtering av eventuelle økonomiske utfordringer og sikring av god økonomisk drift.
- Sikkerhet og beredskap: Evaluering og oppgradering av sikkerhetssystemer, implementering av beredskapsplaner og tiltak for å sikre beboernes trygghet.
- Energisparing og miljøtiltak: Utredning og gjennomføring av energisparende tiltak, vurdering av miljøvennlige alternativer, og bevisstgjøring av beboere om bærekraftige praksiser som solcellepanel.
- Kommunikasjon og informasjon: Oppdatering av nettsider, informasjonsbrev, sosiale medier og andre kanaler for å sikre god kommunikasjon og informasjonsflyt til beboerne.
- Gjennomføring av 12 årsmøter
- Konflikthåndtering: Behandling av eventuelle konflikter mellom beboere eller andre parter, arbeid med å finne løsninger og opprettholde et trivelig og harmonisk bomiljø.
- Regelverk og vedtekter: Gjennomgang og oppdatering av borettslagets regler og vedtekter i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- Beboermøter og arrangementer: Planlegging og gjennomføring av beboermøter, sosiale sammenkomster og dugnader for å styrke samholdet og fellesskapet i borettslaget.
- Start og bearbeidelse av vindusprosjekt 2023-24.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr.: 98208088432

Långiver: Obos-Banken AS

Lånetype: Annuitetslån

Restsaldo: Kr. 22 959 494,-

Rentebetingelser: Flytende rente 5,58%

Innfrielsesdato: 30.01.2051

Terminer i året: 12

Lånenr.: 98208088440

Långiver: Obos-Banken AS

Lånetype: Annuitetslån

Restsaldo: Kr. 5 442 768,-

Rentebetingelser: Flytende rente 5,58%

Innfrielsesdato: 30.01.2051

Terminer i året: 12

Lånenr.: 98208088459

Långiver: Obos-Banken AS

Lånetype: Annuitetslån

Restsaldo: Kr. 3 401 387,-

Rentebetingelser: Flytende rente 5,48%

Innfrielsesdato: 30.03.2053

Terminer i året: 12

Lånenr.: 98208431374

Långiver: Obos-Banken AS

Lånetype: Annuitetslån

Restsaldo: Kr. 52 395 100,73,-

Rentebetingelser: Flytende rente 5,48%

Innfrielsesdato: 30.10.2054

Terminer i året: 12

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med BORI for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av BORI innen den fastsatte fristen. Meldefrist er 16 mai kl. 14.00.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2023 viser sum driftsinntekter kr. 7 037 852,-, sum driftskostnader kr. - 9 272 330,- og et driftsresultat kr. - 2 234 478,-.

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.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 1122 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 113 i Stalsberg
Borettslag med orgnr. 948419998

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/77/1122:

24.08.1963 - Dokumentnr: 2527 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om avståelse av veggrunn

04.03.1966 - Dokumentnr: 706 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1966 - Dokumentnr: 706 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1151
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

20.10.1983 - Dokumentnr: 8083 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1455
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

29.06.1962 - Dokumentnr: 1793 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:77 Bnr:2

16.07.1965 - Dokumentnr: 2312 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1151

01.12.1980 - Dokumentnr: 7104 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1410

01.01.2020 - Dokumentnr: 1278173 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:77 Bnr:1122

01.01.2024 - Dokumentnr: 182676 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:1122

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen Stalsberg terrasse 2-36 gnr. 77 bnr. 1122 i Skedsmo, datert 01.12.1966.

Det er utstedt ferdigattest på endring av rømningsveier for Stalsberg borettslag gnr. 77 bnr. 1122 - Stalsberg terrasse 2-32, datert 24.08.2012.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen ligger til offentlig vei. Borettslaget har private interne veier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse og følger reguleringsplan: endret regulering av Stalsberg nordre og søndre reg. best som Strømmenplanen av 1959. Plan-id 015/64.

Iht. reguleringsplan under bakken er området rundt og under blokkene regulert til avløpsanlegg (Renseanlegget Nedre Romerike vann- og avløpsselskap - NRVA). Planens hensikt: Hensikten med planen er å tilrettelegge for fremtidig utvidelse av fjellanlegg og daganlegg ved Nedre Romerike vann- og avløpsselskap IKS (NRVA) sitt renseanlegg i Ruth Maiers gate på Strømmen. Det framgår i dokumentet hvor bestemmelser gjelder for VERTIKALNIVÅ 1 (under bakken) og VERTIKALNIVÅ 2 (på bakken).

Av DOK-analyse fra GEODATA, datert datert 25.03.2025, viser at eiendommen er berørt av følgende data:

Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune: området omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.

Støykartlegging: Deler av Stalsberg terrasse ligger i gul og rød støysone for vei etter T-1442. Nr. 30 ligger utenfor.

Støysoner for Bane NORs jernbanenett: Deler av Stalsberg terrasse ligger i gul og rød støysone. Nr. 30 ligger i gul støysone.

Løsmasser: Løsmassedataene viser hovedsakelig utbredelsen av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten. Nærliggende område er markert med fyllmasse/antropogene masser. Grunnvannspotensiale: ikke grunnvannspotensiale i løsmassene.

Marin grense: Eiendommen er markert som område under marin grense. Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid.

Mulighet for marin leire: Eiendommen ligger i et område med stor mulighet for marin leire.

Radon aktsomhet: Eiendommen er markert med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon.

Kulturminner - tidligere Skedsmo kommune: Vernekategori 2. Slangeblokka og rekkehus - Høy verneverdi.

Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune: Eiendommen ligger i et område markert som prioritert byvekstsone.

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred: Området er markert som aktsomhetsområdet. Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

587 059 (Andel av fellesgjeld)

3 737 059 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 769 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 119 (Omkostninger totalt)

17 019 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 819 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 746 178 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 754 078 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 756 878 (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 9 119

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 900,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kamilla Benum Braanen

Eiendomsmegler / Partner

kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Tlf: 417 30 427

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5

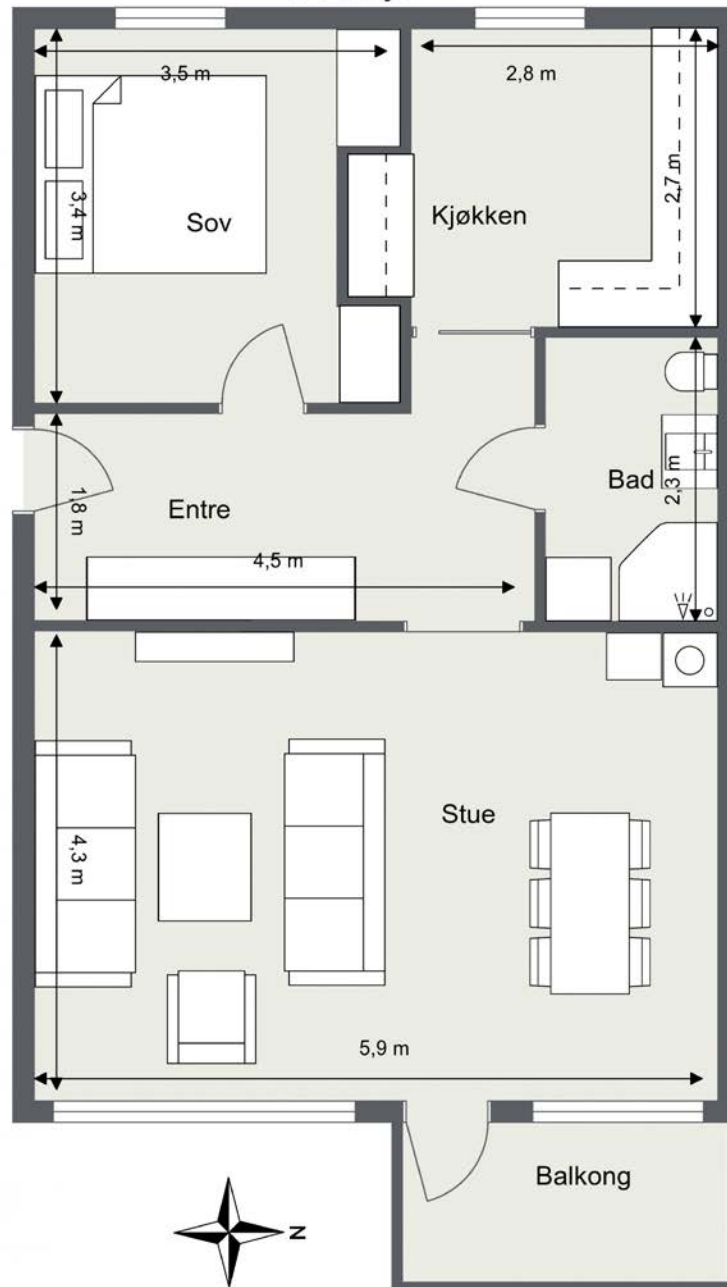
2000 Lillestrøm

Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

11.04.2025

Stalsberg terrasse 30 1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Stuen er lys og luftig med god plass til både sofagruppe og spisestue.



Gode vindusflater mot sydvest gir rikelig med dagslys og det er utgang til en solrik balkong.



Innredning er plassert i en praktisk U-form, pluss innfelte høyskap i den fjerde vegg.



Plasseringen gir god arbeidsflyt, nok av skapplass og vidstrakt utsikt over Lillestrømområdet.



Entreen er innbydende med en god størrelse, åpen garderobenisje, og et stort garderobeskap med flere skap, skuffer og hvite fronter.



Rommet har laminatgulv, lys tapet på veggene, hvitmalt, glatt himling og god plass til både dobbeltseng, nattbord og annet.



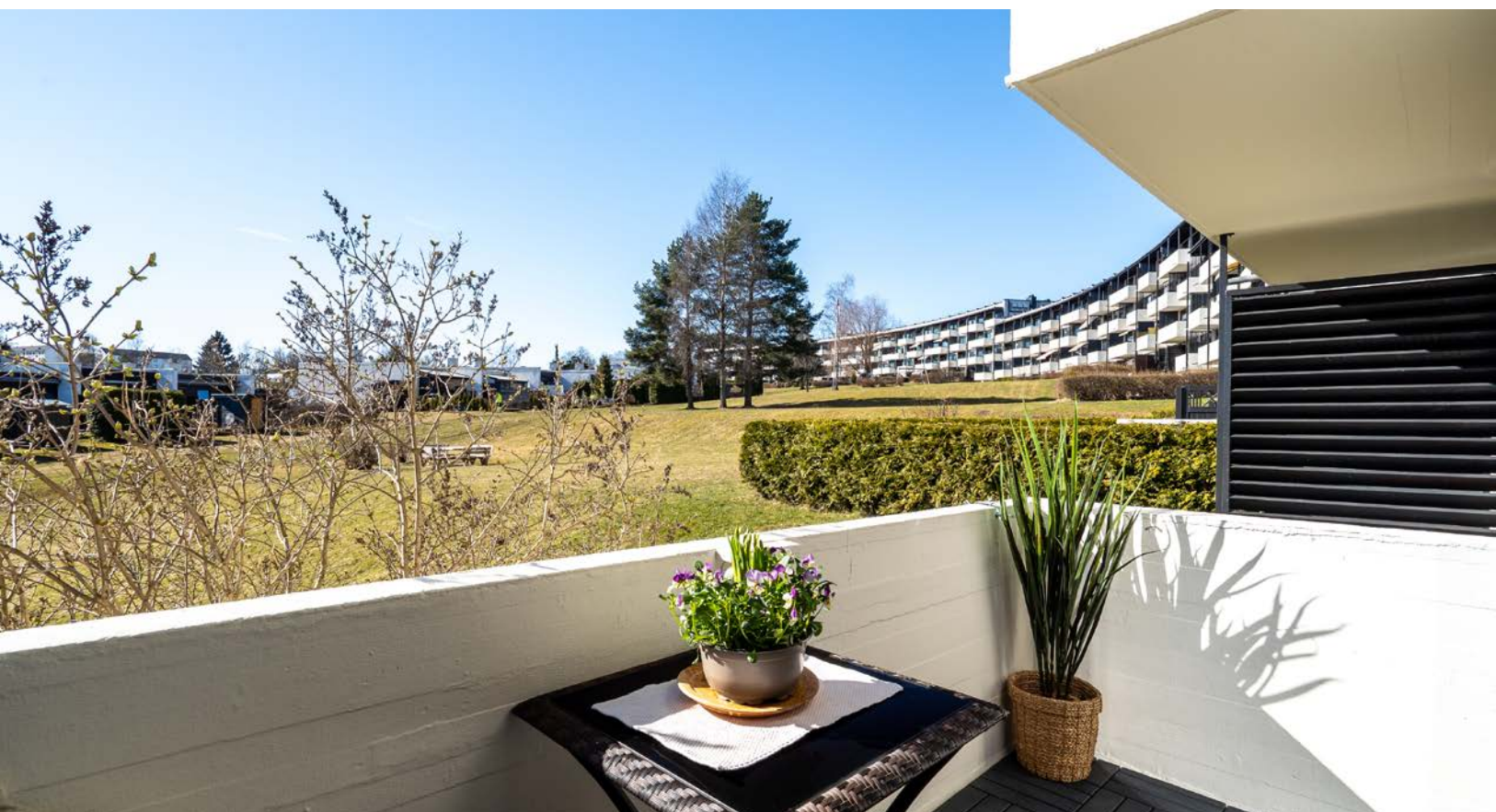
Badet ble pusset opp i 2012 og fremstår som pent og praktisk utformet.



Innredningen består av en heldekkende servant på sort skuffeseksjon, matchende høyskap, speil med integrert belysning, et veggmontert toalett og et dusjhjørne med skyvedører.



Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt og solrik balkong på ca. 4 kvm.



Balkongen har tett, hvitmalt rekkverk, levegg med mørke trespiler på siden og nyere, matchende plastheller fra 2018 som dekke.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Stalsberg terrasse 30 - Nabolaget Nitelva bru/Strømmen kirke - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Strømmen kirke Linje 360, 381	4 min 0.3 km
Sagdalen stasjon Linje L1	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.6 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 ... 50 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	5 min 2.4 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	21 min 1.7 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	6 min 2.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	4 min 0.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

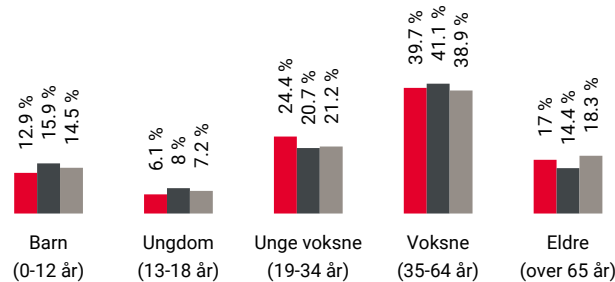
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 87 barn	9 min 0.7 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 67 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Joker Strømmen Søndagsåpent	8 min 0.7 km
Coop Extra Strømmen Post i butikk	9 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



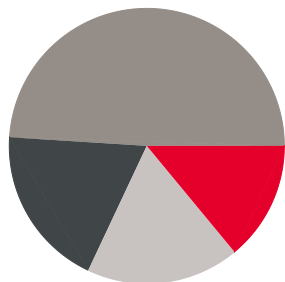
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Stalsberg skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Sagdalen barneskole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
🏊 Fresh Fitness Strømmen	16 min	🚶
🏊 SATS Lillestrøm	19 min	🚶

Boligmasse



- 14% enebolig
- 19% rekkehus
- 49% blokk
- 18% annet

«Rolig, etablert»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Strømmen Storsenter

14 min 🚶



Ditt Apotek Strømmen

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



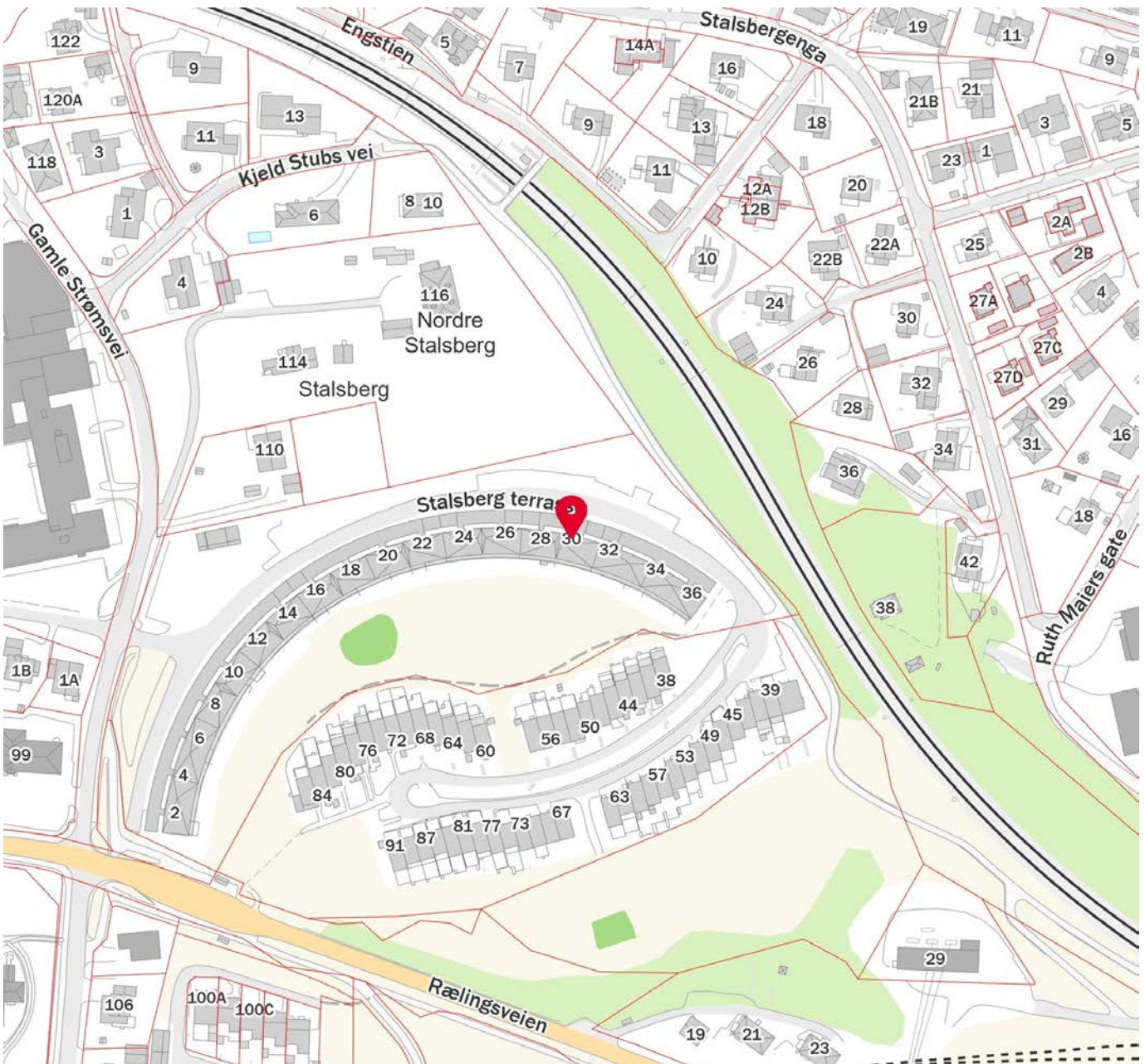
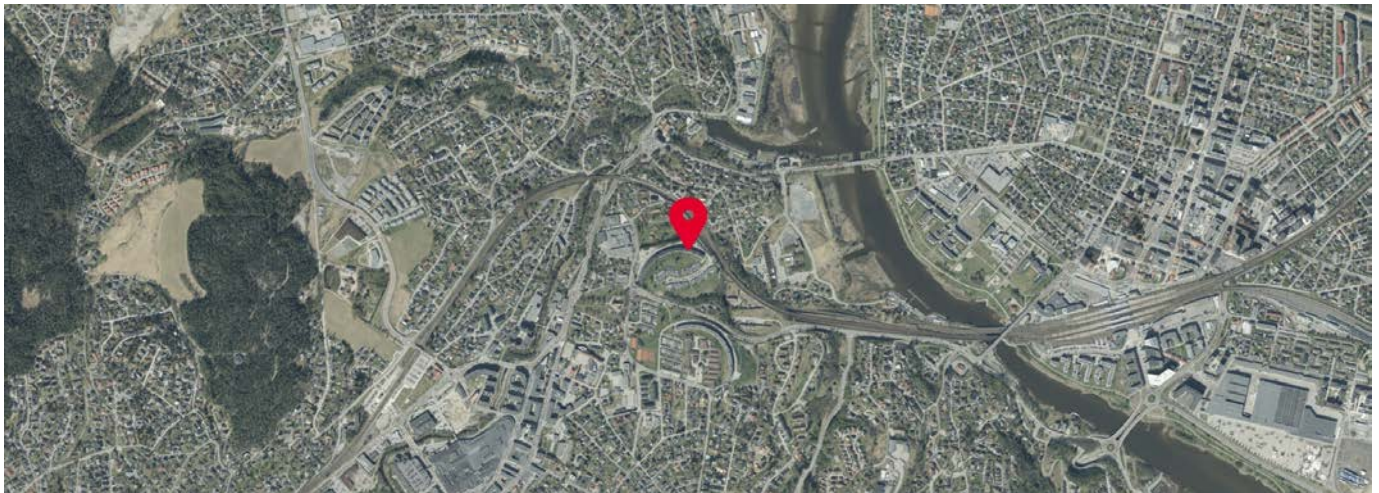
0%

51%

- Nitelva bru/Strømmen kirke
- Skedsmokorset
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Stalsberg terrasse 30, 2010 STRØMMEN
 LILLESTRØM kommune
 gnr. 77, bnr. 1122
 Andelsnummer 113

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 04.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 13907-2914

Referansenummer: NT2929

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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

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



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1. etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2024

3 lags isolerglass terrassedør fra 2024 En malt ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt dørpumpe.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 4m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte og tapetserte flater samt malt tegl

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights kasse på kjøkken. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

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

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

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

Etasjeskillere i betong.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5 cm fall.

Nedsenket dusjsone.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og en integrert mikrobølgeovn.

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

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt..

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Synlig avløpsrør av støpejernsrør(renovert i 2020 iflg eier med strømpelast), øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

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

Bereder er plassert i kjøkken innredning og er på 110 liter og produksjonsår 2020.

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet med fliser og fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

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

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.

Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

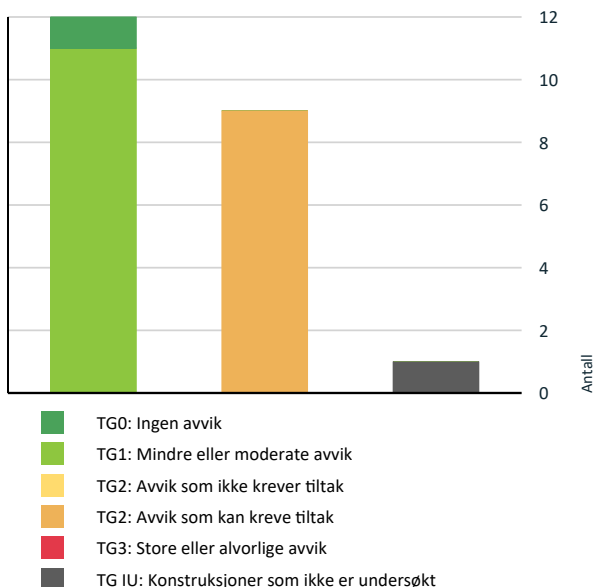
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Dører - 2 | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1964

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2024

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

3 lags isolerglass terrassedør fra 2024

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

En malt ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt dørpumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Dør med bruksslitasje.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger kan skje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til en balkong på ca. 4m².

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er målt til 89,4cm

Konsekvens/tiltak

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

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

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

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

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte og tapetserte flater samt malt tegl

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights kasse på kjøkken. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noen skjevheter.

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

Ved enkel nivellering av :

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

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

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

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

Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

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

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

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

Tilstandsrapport

1 TG 2 Pipe og ildsted

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

1 TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5 cm fall. Nedsenket dusjsone. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Elstyrt vifte

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

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

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en sprekt flis ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall. Nedsenket dusjsone, øvrig gulvflate er flat.

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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

Årstall: 2012

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.

1. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og en integrert mikrobølgeovn.

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

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt..

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert sprekk i skrog ved vvb og avskalling på front ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar utbedring. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kun naturlig avtrekk via vindu på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i vindu.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør(renovert i 2020 iflg eier med strømppe)/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkken innredning og er på 110 liter og produksjonsår 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet med fliser og fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

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

TG 1 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.

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

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

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I takstpapirer fra 2008 er det oppgitt at sikringsskap ble fornyet i 2006, i regi av borettslaget. Dokumentasjon tilgjengelig hos forretningsfører.

Elfag Experten AS

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Nei

Generell kommentar

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

Det foreligger dokumentasjon på avsluttet tilsynssak, utført av Infratek Elsikkerhet AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av kontroll på det elektriske anlegget etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannslukker og røykvarsler.

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

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

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

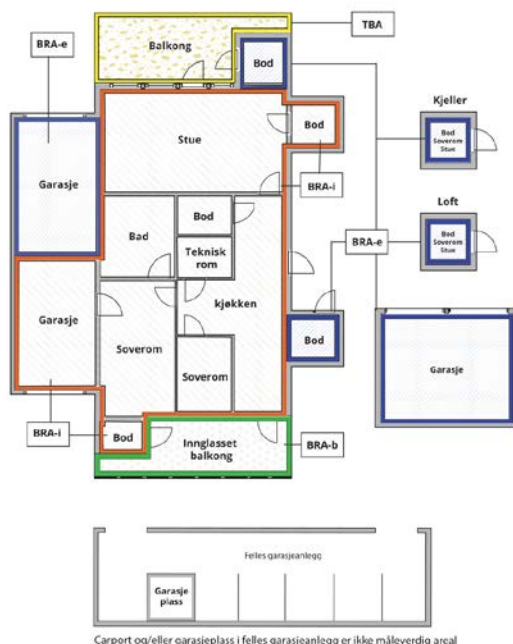
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	59			59	4
Kjeller		6		6	
SUM	59	6			4
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Soverom, Stue		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

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

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

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle. Det kan påregnes avvik på arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets

fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

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)
Boligbygg med flere boenheter	59	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Camilla Nøddelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	1122	0	0	21373.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stalsberg terrasse 30

Hjemmelshaver

Stalsberg Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948419998		Obos Eiendomsforvaltning As	Camilla Nøddelund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

113

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett sentralt boligområde på Strømmen i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud.

Boligen ligger også i nærhet til flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. En kort sykkeltur fra boligen, ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested. Her er det basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Du kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Meny, Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Strømmen storsenter i kort gangavstand fra boligen, Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 21 373,90 m2.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Oppussing bad 2012, utført av El-teknø Installasjon AS og Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS. Dokumentasjon foreligger
- Malt stue og kjøkken (tak og vegger) i 2020. Utført selv.
- Ny varmtvannsbereder med tilhørende koblinger/rør installert i 2020 av Rørprosjekt AS ifm renovering av avløpsanlegg i regi av borettslaget.
- Byttet integrert komfyr i 2023. Dokumentasjon foreligger.
- Byttet gulvbelegg veranda («heller» i hardplast) 2018. Utført selv.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør i 2015. Dokumentasjon foreligger.
- Renovering av avløpsanlegg i boligblokken i 2019/2020. Dokumentasjon foreligger.
- Tilsyn fyringsanlegg (pipeløp) 2022. Dokumentasjon foreligger.
- Fasade rehabilitert i 2023/2024.
- Nye vinduer og verandadør i 2024. Dokumentasjon foreligger.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Sprekk i flis bak vegghegt toalett.
- Hakk i parkett to steder i gang.
- Hakk i flis på kjøkkengulv.
- Småskader maling, vegger i stue.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	04.04.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Eier	04.04.2025	Under befarung	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring	11.12.2020	Elfa Expert AS	Fremvist		Nei
Tegninger	02.05.1963		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	03.04.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Avsluttet tilsynssak	25.05.2021	Infratek Elsikkerhet AS	Fremvist		Nei
Sluk faktura	29.12.2011	Oslo- Akershus Rørleggerbedrift AS	Fremvist		Nei
Skriv ang renovering av avløpsanlegg		Propline Norge AS	Fremvist		Nei
Sluttkontroll elektriske anlegget på badet	20.12.2011	Elektro installasjon	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre 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 fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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 boligomsetningen. 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/NT2929>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250062	

Selger 1 navn
Camilla Nøddelund

Gateadresse	
Stalsberg terrasse 30	

Poststed	Postnr
STRØMMEN	2010

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

16

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250062

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totaloppussing bad 2012, utført av El-teknio Installasjon AS og Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS.
Arbeid utført av	Rørprosjekt AS, El-teknio Installasjon AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hele badegulvet ble pigget opp, det ble lagt ny membran, varmekabler, fliser, ny soil/sluk i forbindelse med ny dusj (ikke dusjkabinett). Nye rør til vaskemaskin, ny badeinnredning, toalett, synlige rør ble bygget inn i vegg, m.m.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Meldt til styret i borettslaget før oppstart av prosjektet.
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør i 2015. - Renovering av avløpsanlegg i boligblokken i 2019/2020.
Arbeid utført av	Proline AS / Rørprosjekt AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I takstpapirer fra 2008 er det oppgitt at sikringsskap ble fornyet i 2006, i regi av borettslaget. Samsvarserklæring foreligger hos forretningsfører.
Arbeid utført av	Ukjent

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tilsyn av Elvia 2021. Ingen arbeid på anlegget foretatt etter den dato.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250062

- 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, tømmerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- Fasade rehabilitert i 2023/2024 i regi av borettslaget - Nye vinduer og verandadør i 2024 i regi av borettslaget

Arbeid utført av

SDK Consult AS

- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Elektriker_oppussing bad 2011-2012_2.pdf](#)

[Rørlegger_oppussing bad 2011-2012.pdf](#)

[Elektriker_oppussing bad 2011-2012.pdf](#)

[Tilsyn Elvia 2021.pdf](#)

[Vedlikeholdsspyling avløpsrør_2015.pdf](#)

[Proline_renovering avløpsanlegg.pdf](#)

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 forsikringspremie er 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: 1204250062

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Nøddelund	caaa39f9462474804555f41 4a8a886b7f9389f0b	03.04.2025 13:52:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204250062

- 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>

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lillestrøm v/Celine Beatrice Schmidt Holm
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: celine.holm@aktiv.no

Deres ref.: 1204250062 . Vår ref.: 2187-1-113

Dato: 26.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Stalsberg Borettslag
Organisasjonsnr: 948419998
Andelseier: Nøddelund, Camilla
Medeier:
Leilighetsnummer: 113
Adresse: Stalsberg Terrasse 30, 2010 STRØMMEN
Andelsnummer: 113
Gnr. 77
Bnr. 1122
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 86535452.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.01.2022. Tidligere forretningsfører er BORI. Boligselskapet er et medlemslag hos BORI BBL. Det er krav om medlemskap i BORI for nye kjøpere. Megler må sende melding om avklaring forkjøpsretten til eierskifte@bori.no. Forkjøpsretten avklares i tråd med vedtektene. For ytterligere informasjon, ta kontakt med BORI. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Borettslaget har parkering ute på plassen og under tak rett ved blokk. Vennligst ta kontakt med styret for mer info i forbindelse med fordeling av plasser. NB VIKTIG! Ved salg MÅ selger selv huske å gi beskjed til styret om oppsigelse av leid parkeringsplassen/carport senest 2 måneder før. Konsekvensen av å ikke si opp leien av parkering/carport er at ny eier belastet for leien. Ny eier må eventuelt kreve dette tilbake direkte fra tidligere eier. Spørsmål angående parkering kan r

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208088432
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,58%
Restsaldo	22 959 494,00
Innfrielsesdato:	30.01.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98208088440
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,58%
 Restsaldo 5 442 768,00
 Innfrielsesdato: 30.01.2051
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98208088459
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,48%
 Restsaldo 3 401 387,00
 Innfrielsesdato: 30.03.2053
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98208431374
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,48%
 Restsaldo 52 395 100,73
 Innfrielsesdato: 30.10.2054
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 675,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Særfordelt lån	370,00	
Felles lån	901,00	
Dekoderleie	99,00	
Felleskostnader	3 680,00	
Bredbånd	325,00	
Parkeringsplass	300,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 2 593,-
 Fradragsberettigede kostnader: 25 628,-
 Annen formue: 19 227,-
 Gjeld: 588 589,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenummer: 98208088432
 Restsaldo: 149 923,46
 Kapitalkostnader: 913,33

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenummer: 98208088440
 Restsaldo: 72 933,49
 Kapitalkostnader: 444,83

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208088459
Restsaldo:	22 201,86
Kapitalkostnader:	129,23
Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208431374
Restsaldo:	342 000,24
Kapitalkostnader:	1 946,41

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 587 059,05,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Morten Sletner Hansen, e-post: stalsberg@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no <mailto:oef@obos.no>.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

STALSBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 419 998, KUNDENR. 2187

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 024 478	2 555 277	3 024 478	4 148 983
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 446 011	869 691	506 000	233 402
Tilbakeføring av avskrivning	14	239 783	131 830	0	140 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-3 701 250	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	37 846 866	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-29 914 840	-658 513	-585 000	-533 000
Utlån langsiktig fordring		-5 649 601	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		5 749 558	126 192	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 124 505	469 200	-79 000	-159 598
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 148 983	3 024 478	2 945 478	3 989 386

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 718 182	3 276 717
Kortsiktig gjeld	-569 199	-252 239
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 148 983	3 024 478

STALSBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 419 998, KUNDENR. 2187

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 745 472	6 251 960	7 083 000	9 100 902
Ladeinntekter EL-bil		34 014	27 851	0	0
Andre inntekter	3	258 366	1 866	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 037 852	6 281 676	7 083 000	9 100 902
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-417 447	-206 449	-300 000	-325 000
Styrehonorar	5	-280 278	-267 027	-300 000	-330 000
Avskrivninger	14	-239 783	-131 830	0	-140 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-10 875	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-192 765	-185 350	-195 000	-198 000
Konsulenthonorar	7	-21 978	-24 905	-30 000	-30 000
Kontingenter		-58 450	-58 800	0	0
Drift og vedlikehold	8	-3 545 205	-698 961	-500 000	-860 000
Forsikringer		-598 751	-625 358	-690 000	-695 000
Kommunale avgifter	9	-2 267 514	-943 241	-1 840 000	-2 710 000
Energi/fyring		-134 169	-283 599	-300 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-961 329	-857 385	-860 000	-995 000
Andre driftskostnader	10	-546 787	-478 026	-400 000	-502 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 272 330	-4 771 807	-5 427 000	-7 120 500
DRIFTSRESULTAT		-2 234 478	1 509 870	1 656 000	1 980 402
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	85 183	62 829	0	0
Finanskostnader	12	-1 296 715	-703 007	-1 150 000	-1 747 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 211 532	-640 178	-1 150 000	-1 747 000
ÅRSRESULTAT		-3 446 011	869 691	506 000	233 402
Overføringer:					
Udekket tap		-3 446 011	0		
Reduksjon udekket tap		0	869 691		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 082 130	8 082 130
Tomt		410 000	410 000
Andre varige driftsmidler	14	4 158 323	696 856
Langsiktige fordringer	17	5 549 644	5 649 601
SUM ANLEGGSMIDLER		18 200 097	14 838 587
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		52 682	158 900
Forskuddsbetalte kostnader		1 057 159	968 506
Andre kortsiktige fordringer	15	8 744	1 821
Driftskonto OBOS-banken		3 574 551	2 143 485
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 047	4 005
SUM OMLØPSMIDLER		4 718 182	3 276 717
SUM EIENDELER		22 918 279	18 115 303
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 144 * 100		14 400	14 400
Udekket tap	16	-17 281 892	-13 835 881
SUM EGENKAPITAL		-17 267 492	-13 821 481
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 413 572	29 481 546
Borettsinnskudd	18	2 203 000	2 203 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 616 572	31 684 546
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 729	72 365
Leverandørgjeld		175 522	111 758
Skyldige offentlige avgifter	19	39 665	9 032
Påløpte renter		184 135	0
Påløpte avdrag		51 008	0
Annen kortsiktig gjeld	20	38 139	59 083
SUM KORTSIKTIG GJELD		569 199	252 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 918 279	18 115 303
Pantstillelse	21	70 203 000	33 103 000
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 13.05.2024 - Styret i Stalsberg Borettslag

Morten Sletner Hansen /s/

Anna Maria Lundby /s/

Kai Ove Hansen/s/

Sander Spånberg /s/

Kristian A. Kristiansen/s/

Protokoll til årsmøte 2024 for Stalsberg Borettslag

Organisasjonsnummer: 948419998

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. juni kl. 09:00 til 25. juni kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Camilla fra OBOS foreslås.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Elisabeth Buer og Cathrine Litland Falkvik er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av borettslagets egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås økt fra 280 278,- til 290 368,-.

Styret følger konsumprisindex

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 290 368,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Avløp på balkonger ønskes endret

Fremmet av: Lisbeth Sand

Se på avløp på balkongene. Dette gjelder de store balkongene. De har avløp midt ned på plattingene. Se på om det er mulig å endre fallet for vann på de og eventuelt tette igjen der avløpet er midt i. Dette vil også gjøre renhold på disse balkongene lettere. Da behøver de ikke varsle alle under om at de skal gjøre rent. Blokk hadde andre forutsetninger når den ble bygget, og siden forutsetningene har endret seg bør det fullføres ved å se på konsekvensene av endringene

Styrets innstilling

Styret mener at det aktuelle forslaget fort kan bli for dyrt da vi vet at det å avrette 60 balkonger hvor dette er aktuelt blir en altfor stor kostnad for Borettslaget sett i forhold til dagens situasjon med høye kostnader. Kjøpt estimat på kostnad er 30.000 pr balkong = 1.800.000,- Men vi er positive til å se på alternative løsninger. Det kan nå være aktuelt å montere avløpsrør som leder vekk vannet, spesielt under perioden vi allerede har stilas på plass i forbindelse med maling. Dette er en mye rimeligere løsning.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Se på om det er mulig å endre fallet for vann på de og eventuelt tette igjen der avløpet er midt i 1. Avrette gulv 2. Montere avløpsrør

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Ingen utbedring

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 28

Antall stemmer for vedtak 2: 27

Antall blanke stemmer: 10

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fordeling av styrehonorar

Fremmet av: Lisbeth Sand

Styrehonorar er greit nok, men dersom en eller flere av styremedlemmene ikke kan utføre noen jobb, bør styrehonoraret reduseres betraktelig. Ikkearbeidende styremedlem bør ikke motta mer enn 10 000,- pr år. Da kan heller de som virkelig gjør en innsats få dele det resterende mellom seg.

Styrets innstilling

Dette gjøres allerede i styret pr i dag.

Forslag til vedtak:

Differensiere utbetaling av styrhonorar etter arbeidsmengde

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Sykkelstativ

Fremmet av: Erle Borring Valset

Ønsker sykkelstativ utenfor inngangsdørene

Styrets innstilling

Styrets erfaring er at sykler som står ute ofte blir stjålet. Videre mener vi at det allerede er flere rom tilgjengelig inne for sykkelparkering

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 35

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fjerning av store trær

Jeg har et ønske om at de store trærne våre på grønt arealet blir fjernet, til fordel for "Pryd busker", som kan beskjæres og som har fine blomster også!

Mine begrunnelser er:

Da vi vet at over 20% av Norges befolkning sliter med pollen allergi,

1. og ser hva de store trærne avgir av pollen så ser jeg en stor helsemessig fortjeneste!

For oss som har bodd på Stalsberg terrasse så mange år at vi kan huske den fine utsikten vi hadde, så vet vi

2. hva vi går glipp av!

3. Da vi heiser vårt fine flagg, så er det 50% av blokkas beboere som ikke ser det, på grunn av de store trærne!

Jeg tok opp dette for noen år siden. Da var den ei som var bosatt i rekkehusene, som påsto at trærne ble plantet

4. på grunn av drenering mot rekkehusene, jeg må beklage men det er feil!

Alle trærne på grønt arealet + alle trærne rundt oppg. 2 ble plantet av Mr. Jensen som bodde nettopp i oppg.

2. Da hadde han mast i mange år om tillatelse!

Forslag til vedtak:

1 De store trærne fjernes

2 Det ene treet mellom oppg. 12-14

3 Ingen trær fjernes

Styrets innstilling

Styret har drøftet saken ser det som mest hensiktsmessig å kun fjerne det ene store grantreet foran oppgang

14. Dette er treet som avgir mest pollen og det ser også ut til å misstrives. Vidre er det også store kostnader med å felle trær.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

De store trærne fjernes

Forslag til vedtak 2:

Det ene treet mellom oppg. 12-14

Forslag til vedtak 3:

Ingen trær fjernes

Antall stemmer for vedtak 1: 13

Antall stemmer for vedtak 2: 17

Antall stemmer for vedtak 3: 29

Antall blanke stemmer: 6

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

10. Farger på markiser

Fremmet av: Styret

Nå som vi gjør en oppgradering av fasader og nye vinduer ønsker vi at alle nye markiser som kjøpes inn er grå.

Forslag til vedtak:

Legges in i vedtektene at alle markiser som kjøpes inn skal være grå.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48
Antall stemmer mot vedtaket: 8
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Oppgradering av inngangsparti

Fremmet av: Styret

Styrets innstilling

På sikt skal styret se på ny løsning av nytt inngangsparti med inngangsdør og nytt ringeklokkesystem.

Forslag til vedtak:

Styret ber om tilatelse til å se på løsninger når økonomien tilater det.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47
Antall stemmer mot vedtaket: 14
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Opprette en prosjektgruppe

Fremmet av: Martin Pedersen

Styret bør gis mandat til å utvelge en prosjektgruppe til å utrede mulighetene for å bygge en "5. etasje" i blokken, samt å se på mulighetene til å utvide balkongen til alle leiligheter i samme prosjekt eller i etterkant.

Hensikten med prosjektgruppen er:

1. Er å kartlegge hvilke positive og negative konsekvenser dette kan ha for borettslaget
2. Kartlegge den økonomiske størrelsesordenen av et eventuelt prosjekt.
3. Hvordan kan prosjektet finansieres
4. Vil prosjektet ha en eventuell verdiøkning på alle boenheter ved gjennomføring

Prosjektgruppen bør bestå av styremedlemmer, beboere og/eller uavhengige utenforstående som kunne være interessert og som har byggeteknisk bakgrunn samt kunnskap om saksbehandling inn mot offentlige instanser. Utgiftene ved en utredning bør holdes til det minimale, men det bør være åpning for at prosjektgruppen honoreres for å engasjere personer med rett kompetanse. Det er allerede lagt ned mye forarbeid med prosjektet, dette bør det arbeides videre med

Styrets innstilling

Styret er positive til vedtaket og det er allerede gjort mye jobb rundt prosjektet som er beskrevet.

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 26
Antall stemmer mot vedtaket: 32
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Diffinere hvert enkelts styremedlems funksjon og ansvarsområde

Fremmet av: Valgkomiteen

Styrets innstilling

Valgkomiteen ønsker å komme med en henstilling til styret, selv om det ikke ligger i komiteens mandat eller funksjon. Valgkomiteen ønsker dog at styret definerer hvert enkelt styremedlems funksjon og ansvarsområde slik at beboere kan kontakte riktig styremedlem angående sine spørsmål eller saker. Valgkomiteen oppfordrer også til større transparens hva angår publisering av styrereferater for gjennomlesning av beboere slik at alle beboere får et innblikk av hvordan styrets arbeid og fremdriftsplan pågår. Styret ønsker og har meldt behov for å få inn et ekstra styremedlem med spesialkompetanse innenfor byggteknisk eller annen kompetanse som styret ser på som relevant. Valgkomiteen vil i etterkant av generalforsamlingen starte arbeidet med dette for å finne rett kandidat.

Forslag til vedtak:

Difinere hvert enkelts styremedlems funksjon og ansvarsområde. Samt publisering av styrereferater.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Valg av tillitsvalgte

På vegne av valgkomiteen har vi kommet frem til følgende innstilling for sammensetning av styret til generalforsamlingen 2024.

Valgkomiteen innstiller følgende:

- Kai Ove Hansen, styremedlem 2 år
- Anna Maria Lundby, styremedlem 2 år
- Cathrine Litland Falkevik, varamedlem 1. år

Innstilling

Det skal velges to styremedlemmer, samt 1. og 2. vara. De to kandidatene med flest stemmer som styremedlemmer får plass som styremedlem, og den som får minst blir 1 vara.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Cathrine Litland Falkevik (38 stemmer)

Kai Ove Hansen (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Cathrine Litland Falkevik

Kai Ove Hansen

Anna Maria Lundby

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anna Maria Lundby (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Cathrine Litland Falkevik

Kai Ove Hansen

Anna Maria Lundby

Varamedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:

Elisabeth Buer (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elisabeth Buer

HUSORDENSREGLER

FOR

STALSBERG BORETTSLAG

INNLEDNING

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i Husordensreglene blir overholdt. Disse er ment å sikre beboerne ro og orden i leilighetene og fellesarealer.

RO I LEILIGHETENE

- Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 06.00
- Vedlikeholdsarbeid som utføres og medfører støy skal avsluttes senest kl 21.00 i dagene mandag til fredag.
Lørdag av sluttet arbeidet senest kl 16.00
Søn- og helligdager må det ikke utføres støyende arbeider.
- Beboere som skal pusse opp, eller gjøre forbedringer som medfører støy, skal på forhånd varsle i egen oppgang og tilhørende naboopp ganger. Dette gjøres enkles ved oppslag på inngangsdør og gjerne også som oppslag i Vibbo.
- Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 20.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og samtykke fra beboerne i nærliggende leiligheter.

DYREHOLD

- Det er tillatt å ha hund og katt i borettslaget.
- Eier må imidlertid påse at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne.
- Hunder må holdes i bånd når de luftes på borettslagets område. Ekskrementer må fjernes.

RETNINGSLINJER FOR HAGER OG HEKKER

- Hekkhøyen skal ikke overskride 145 cm.
- Utgangstraseen fra postkassegangen skal holdes fra med minimum 150 cm bredde.
- Hekkene skal ikke være bredere enn 25 cm fra sprosseveggene.
- Plattingene på bakkeplan skal ikke overskride 3 m fra husveggen.
- Alle beboere som har hagefleck som inneholder noe annet enn bare gress, står ansvarlig for vedlikehold og at hagen ser ordentlig ut. Dersom dette ikke opprettholdes vil, etter varsel, gartner leies inn for beboers regning.

RENGJØRING AV BALKONG

- Ved rengjøring av balkong bes det ta hensyn til vannsøl, slik at ikke de som bor under får tøy eller møbler tilgriset. Avtal med de berørte om vasking slik at de som bor under kan rydde vekk klær, puter etc.

SØPPEL OG RENHOLD

- Matavfall og restavfall skal pakkes forsvarlig inn før den kastes i avfallscontainere. Bruk grønn pose til matavfall.
- Papp og papir skal kastes i containere for papiravfall.
- Plassering av søppel utenfor containere, i carporter eller på uteområdene ellers, kan medføre politianmeldelse.
- Flasker, glass og spesialavfall, som for eksempel maling, oppussingsavfall og elektronisk utstyr, må ikke kastes i containere, men bringes til godkjente miljøstasjoner av beboerne.
- Hage/grønt avfall pakket i gjennomsiktige søppelsekker kan i sommerhalvåret settes ved siden av container for hageavfall ved garasjen.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på balkonger/terrasser, fellesområder eller uteområder.
- Det er forbudt med sorte avfallssekker da dette medfører ekstra kostnader for borettslaget.

PARKERING

- Alle beboere som har bil må sørge for å skaffe seg en fast parkeringsplass. Forespørsel om fast parkering gjøres ved å henvende seg til styret via Vibbo eller tekstmelding til parkeringsansvarlig.
- Parkeringsplasser og carporter følger ikke leilighetene ved salg/overdragelse.
- Avskilte biler som settes på parkeringsplassene vil bli tauet bort for bileiers regning og risiko.
- Det tildeles maks 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav maks 1 kan være carport.
- Carporter og faste parkeringsplasser er reservert for beboere med bil. Parkering i carportene skal skje med bilfronten mot blokka (unntak for el-biler).
- Beboernes gjester må benytte merkede besøksplasser og registrere parkering med korrekt parkeringskode i appen EasyPark.
- Sammenhengende parkeringstid på gjesteplasser må ikke overskride 3 døgn, overtredelse vil bli bøtelagt av parkeringsselskap.
- Parkering langs blokka er forbudt og kan medføre parkeringsbot.
- Beboere i borettslaget som kjøper ny leilighet internt i blokka og flytter dit, kan få beholde eventuell parkeringsplass(er) ved flytting
- Det er ingen mulighet for parkering av bobil/campingvogn/henger på borettslagets faste parkeringsplasser.

- Det er ikke anledning til å framleie parkeringsplass til andre. Unntak for de som leier ut leiligheten inkl. parkering. Da må leietaker ha egen bil og styret må varsles i forkant.
- Beboere som skal lade elbil i carporter må bestille godkjent lader fra Circle K. Det er IKKE tillatt å benytte seg av de vanlige stikkene til dette grunnet varmgang, brannfare samt at strøm til lading skal gjøres for egen regning.
- Beboere/ leietakere uten bil vil miste parkeringsplass dersom det er venteliste for de aktuelle plassene.
- Det er to mnd oppsigelse på parkeringsplass gjeldende fra den 1. i mnd. Oppsigelse sendes i Vibbo eller til parkeringsansvarlig.
- Beboere er selv ansvarlig for til enhver tid å melde inn korrekt registreringsnummer til parkeringsselskap.

VASKERIENE

- Kan disponeres man-fre fra kl 08.00 til kl 14.00, eller fra kl 14.00 til kl 21.00.
- Det er tillatt å vaske på lørdager og søndager fra kl 09.00 til kl 15.00.
- Vaskeriene skal ikke benyttes på helligdager. (Med helligdager menes: nyttårsdag (1. januar), skjærtorsdag, langfredag, første og andre påskedag, Kristi himmelfartsdag, første og andre pinsedag, første og andre juledag (25. og 26. desember))
- Reservering av vasketid vises på tavler ved vaskeriene, og gjøres ved å feste nummerert hengelås på aktuell dato og tid. Unummererte hengelåser vil klippes. Kun en hengelås pr. boenhet.
- Enhver som bruker vaskeriene, plikter å rette seg etter de vedtatte bestemmelser. Skjødesløs behandling av maskiner og utstyr medfører økonomisk ansvar.
- ***Alle maskiner og gulv skal gjøres rent etter bruk.***

ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

- Dra aldri opp inngangsdøren med nøkkelen. Dette skader sylindren i dørlåsen. Meld fra til styret om feil ved ringetablå eller dørene.
- Det er ikke tillatt å sette sykler, barnevogner o.l. i trappe- og kjellergangene. Oppgangens fellesrom skal benyttes til dette.
- Kast ikke mat til fuglene fra balkongene. Dette tiltrekker seg rotter og mus til eiendommen.
- Bruk av kullgrill på balkongene og terrassene er ikke tillatt (jfr.lov om brannvern).
- Risting av tøy, matter o.l. fra balkongene er ikke tillatt. Husk det bor noen under.
- Sørg alltid for at kjeller- og bakdørene er låst, og at lys er slukket i kjellergangene.
- Markiser kan monteres på leilighetenes stueside etter gitte retningslinjer. Markisene skal gå i fargene brun og gul og/eller hvit.
- Sykling og fotballsparking på plenene er ikke tillatt, da det er til sjenanse for beboere. Vi har en egen opparbeidet fotballbane nedenfor rekkehusene til ballspill.

- Røyking i trappeganger, kjellerganger, vaskerier og fellesrom er ikke tillatt.
- Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, da dette tetter avløpene.

PARABOLANTENNER

- Montering av utvendige parabolantenner er ikke tillatt. Dersom pålegget ikke overholdes, vil styret iverksette demontering/fjerning for beboers regning.

ILDSTEDER

- Alle endringer/fjerning av ildsteder skal godkjennes av kvalifisert kontrollør med kopi til styret. Ved fjerning må pipeåpningen mures igjen med murstein. Beboer er selv ansvarlig for at dette gjøres i henhold til brannvern.

OPPBEVARING AV GASSFLASKER

- Oppbevaring av gassflasker tillates ikke i kjelleren eller i bygningen.
- På balkong/uteplass kan det oppbevares inntil 11 kg. Propangass.
- Mengde skal i så fall meldes til styret.

ANSVARSOMRÅDER FOR HVER OPPGANG

- Alle beboere er ansvarlig for hver sin egen oppgang til å:
 - Feie og holde rent i inngangspartiet.
 - Tømme papirkurven i postkasseoppgangen.
 - Påse at lys er slukket for kvelden og at døren ut til hagen er låst.
 - Holde inngangspartiet rent for snø vinterstid.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

- Må godkjennes av styret i borettslaget.
- Det er andelseier som har ansvar, overfor borettslaget, for alle skader og ulemper som forårsakes av bruker.
- Bruker forplikter å innordne seg etter husordensreglene.

INFORMASJON FRA STYRET

Informasjon fra borettslagets styre til beboerne, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som Husordensreglene.

Eventuelt klager sendes skriftlig til styret.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 77, Bruksnr 1122	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	808 Stalsberg 8
Veiadresse:	Stalsberg terrasse 2, gatenr 13100	Valgkrets:	9 Strømmen
	2010 Strømmen	Kirkesogn:	2060201 Strømmen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo
Veiadresse:	Stalsberg terrasse 4, gatenr 13100		
	2010 Strømmen		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stalsberg terrasse 6, gatenr 13100		
	2010 Strømmen		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stalsberg terrasse 8, gatenr 13100		
	2010 Strømmen		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stalsberg terrasse 10, gatenr 13100		
	2010 Strømmen		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stalsberg terrasse 12, gatenr 13100		
	2010 Strømmen		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stalsberg terrasse 14, gatenr 13100		
	2010 Strømmen		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stalsberg terrasse 16, gatenr 13100		
	2010 Strømmen		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stalsberg terrasse 18, gatenr 13100		
	2010 Strømmen		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stalsberg terrasse 20, gatenr 13100		
	2010 Strømmen		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stalsberg terrasse 22, gatenr 13100		
	2010 Strømmen		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stalsberg terrasse 24, gatenr 13100		
	2010 Strømmen		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stalsberg terrasse 26, gatenr 13100		
	2010 Strømmen		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stalsberg terrasse 28, gatenr 13100		
	2010 Strømmen		

Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Stalsberg terrasse 30, gatenr 13100
2010 Strømmen

Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Stalsberg terrasse 32, gatenr 13100
2010 Strømmen

Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Stalsberg terrasse 34, gatenr 13100
2010 Strømmen

Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Stalsberg terrasse 36, gatenr 13100
2010 Strømmen

Oppdatert: 01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.06.1962	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	21 373,9 kvm	Skyld:	0,65		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Stalsberg terrasse 34	H0102	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Stalsberg terrasse 34	H0201	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Stalsberg terrasse 34	H0202	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Stalsberg terrasse 34	H0301	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Stalsberg terrasse 34	H0302	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Stalsberg terrasse 34	H0401	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Stalsberg terrasse 34	H0402	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Stalsberg terrasse 36	H0101	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Stalsberg terrasse 36	H0102	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Stalsberg terrasse 36	H0201	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Stalsberg terrasse 36	H0202	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Stalsberg terrasse 36	H0301	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Stalsberg terrasse 36	H0302	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Stalsberg terrasse 36	H0401	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Stalsberg terrasse 36	H0402	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.11.1963
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	12 339,0	Igangset.till.:	27.08.1964
Energikilde:	Elektrisitet, Solenergi	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	12 339,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	27.10.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	144
Bygningsnr:	150939399			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			2 565,0		2 565,0				
H01	36		2 430,0		2 430,0				
H02	36		2 448,0		2 448,0				
H03	36		2 448,0		2 448,0				
H04	36		2 448,0		2 448,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.10.1976
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	19.11.1976
Energikilde:		BRA annet:	68,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	68,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.10.1977
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	150939380			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				68,0	68,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

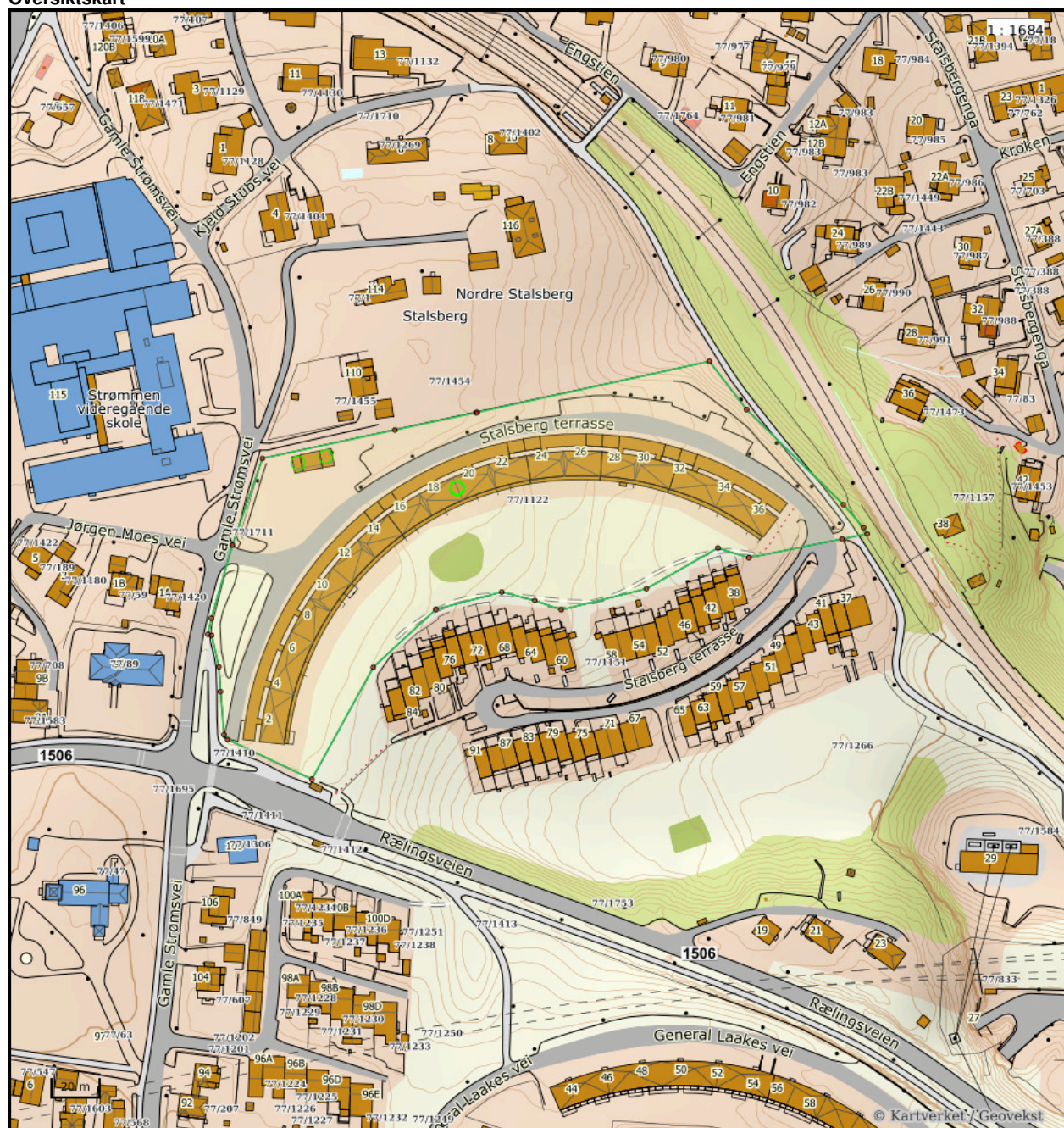
Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	19,0	Rammetillatelse:	
----------------	--------------------------	---------------	------	------------------	--

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

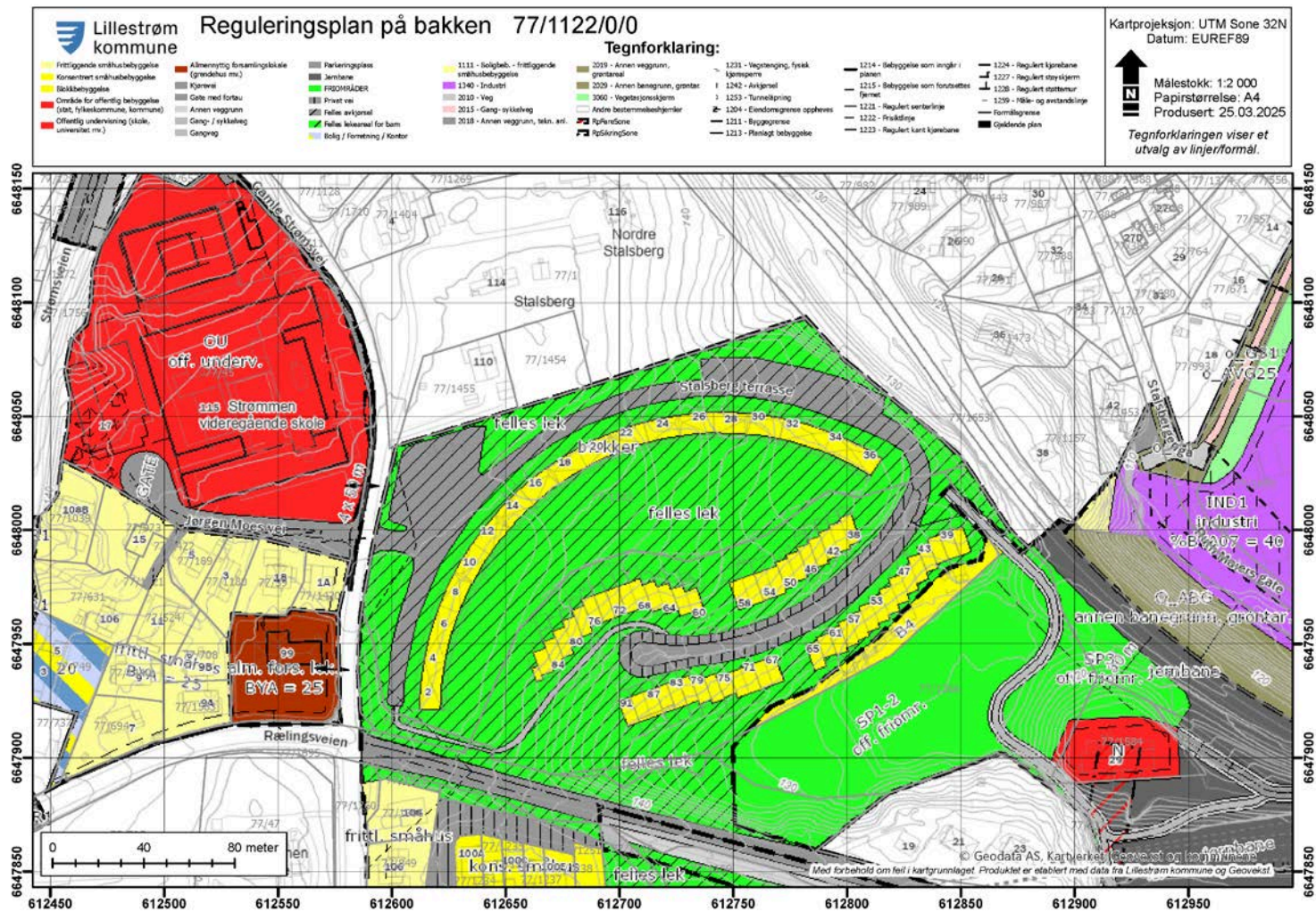
- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdelar |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |



F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for 4 etg. boligblokk under sak nr. 518/63

approberte byggearbeider på eiendommen Stalsberg terrasse 2 - 36

gnr. 77 bnr. 1122 i Skedsmo

Eier: Stalsberg Borettslag Adr.: Alex. Nollandsgt. 10,
N.B.B.L. Lillestrøm

Anmerkninger: Intet å bemerke.

Skedsmo komm. bygn.kontroll den 7/12 1966

B. Lille
.....
Bygningssjef
B. Michelet

Hansen
.....
Bygn.kontrollør
B. Iversen

Gjenpart til A/S Realbygg, Njerdamsgt. 25, L. ström.

SKEDSMO KOMMUNETeknisk sektor
Byggesaksavdelingen**POSTADRESSE**

Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD

66 93 80 00

BESØKSADRESSE

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

TELEFAX

66 93 85 90

SKEDSMO
KOMMUNENilsens Bedriftservice
Gauterødveien 65 D
3114 TØNSBERG
Att. Arild Nilsen**DERES REF:****VÅR REF:**

2010/114

SAKSBEHANDLER:

Johnny Ekse, 66938429

DATO:

24.08.2012

Saksnr.:2010/114**Vedtaksnr.(DS):12/719****Ferdigattest – Endring av rømningsveier - Stalsberg borettslag - gnr 77 bnr 1122 -
Stalsberg terrasse 2-32****VEDTAK****Ferdigattest**Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Endring rømningsveier, Stalsberg terrasse 2-32, 2010 STRØMMEN

Gnr: 77	Bnr: 1122	Festenr:	Seksjonsnr:
---------	-----------	----------	-------------

BRA: Ikke relevant

Vedtaksnr. DS 10/408	Vedtaksdato 25.05.10	Vedtak Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)
-------------------------	-------------------------	---

Merknader:Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning fra Nilsens Bedriftservice datert 12.10.11 og
kontrollerklæring mottatt 23.08.12.**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 :58474/2012 Side 1 av 2

Med hilsen

Johnny Ekse
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi:

- Stalsberg Borettslag, Stalsberg terrasse 14, 2010 Strømmen
- NRBR, Sykehusveien 10, 1474 Nordbyhagan

DOK-analyse for eiendom 3205-77/1122

Dato for analyse	25.03.2025 kl.13:25	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	21	Ikke berørte datasett	46
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

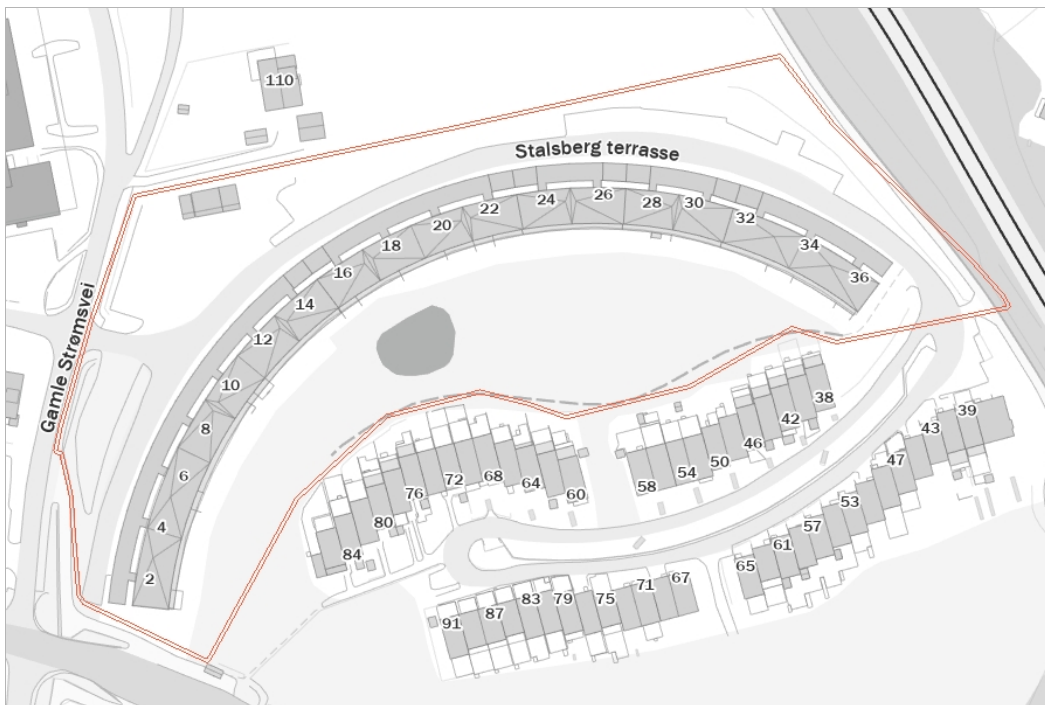
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeieende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	23.03.2025	25.03.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	22.03.2025	25.03.2025
Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		17.03.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	22.03.2025	25.03.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	26.11.2024	27.11.2024
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2025	17.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Barnetrakk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	10.03.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	25.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Forurensset grunn	Miljødirektoratet		17.03.2025
Forurensning: Forurensset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		17.03.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	23.03.2025	17.03.2025
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørums kommuner - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	20.03.2025	17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	20.03.2025	17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltninner og Sikringssoner	Riksantikvaren	25.03.2025	17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	17.03.2025	17.03.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verddivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi		05.03.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta	Miljødirektoratet		17.03.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		17.03.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	06.03.2025
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	07.03.2025	08.03.2025
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	01.03.2025	20.03.2025
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	14.02.2025	20.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	24.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsone	Norges vassdrags- og energidirektorat	24.03.2025	20.03.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025

Ikke berørte datasett

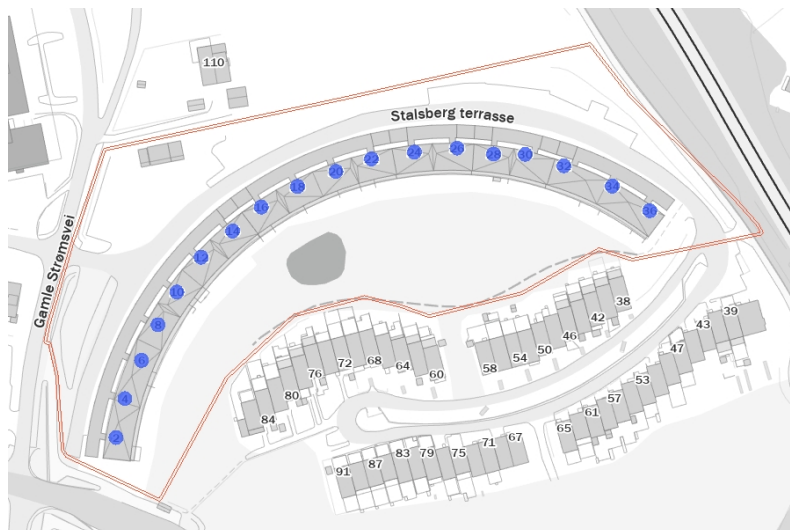
Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	11.03.2024
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	25.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	24.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	24.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	11.03.2024

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	23.03.2025
Antall treff	18	Nedlastet	25.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.03.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelssystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukjentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

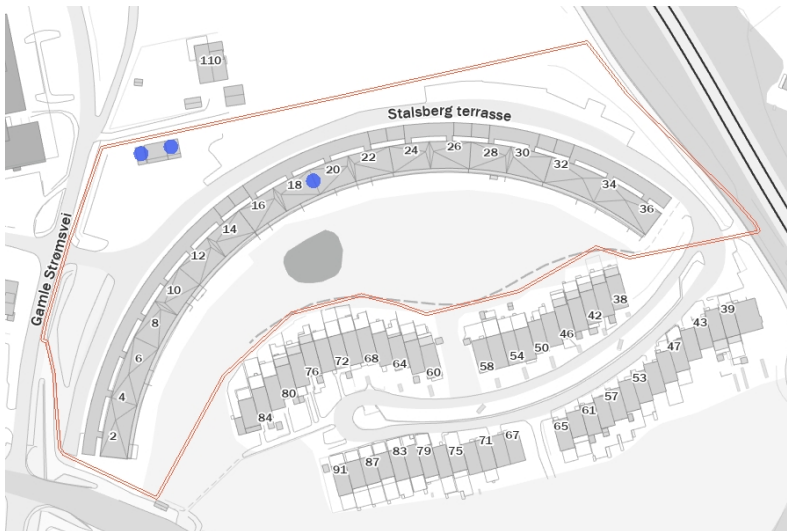
ID	ADRESSE
92108755	Stalsberg terrasse 2
92108755	Stalsberg terrasse 4
92108755	Stalsberg terrasse 6
92108755	Stalsberg terrasse 8

Punkter

92108755	Stalsberg terrasse 10
92108755	Stalsberg terrasse 12
92108755	Stalsberg terrasse 14
92108755	Stalsberg terrasse 16
92108755	Stalsberg terrasse 18
92108755	Stalsberg terrasse 20
92108755	Stalsberg terrasse 22
92108755	Stalsberg terrasse 24
92108755	Stalsberg terrasse 26
92108755	Stalsberg terrasse 28
92108755	Stalsberg terrasse 30
92108755	Stalsberg terrasse 32
92108755	Stalsberg terrasse 34
92108755	Stalsberg terrasse 36

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	22.03.2025
Antall treff	3	Nedlastet	25.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.03.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger. Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id. Utgatte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg. Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle. Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevis filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

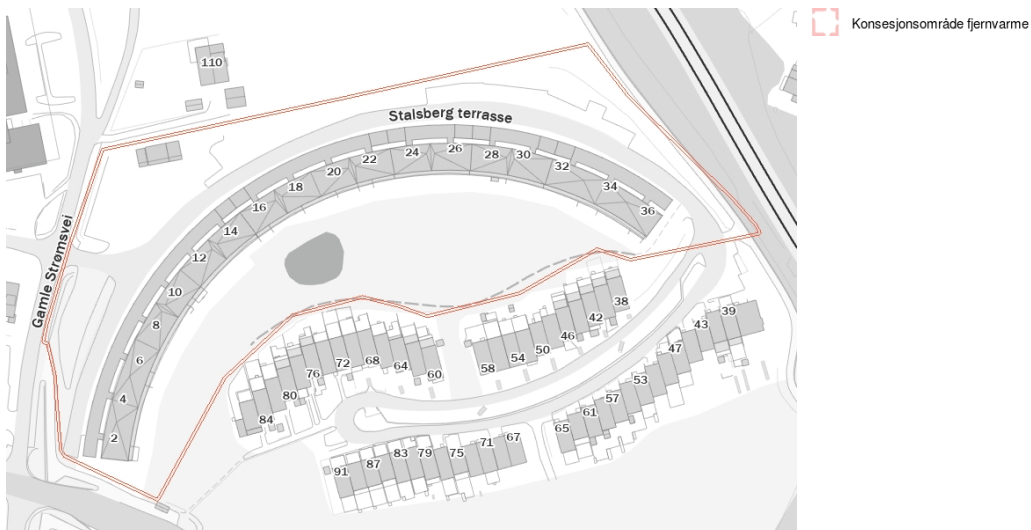
...

Punkter

TYPE	NR
Garasjeuthus anneks til bolig	150939380
Garasjeuthus anneks til bolig	300472106
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150939399

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

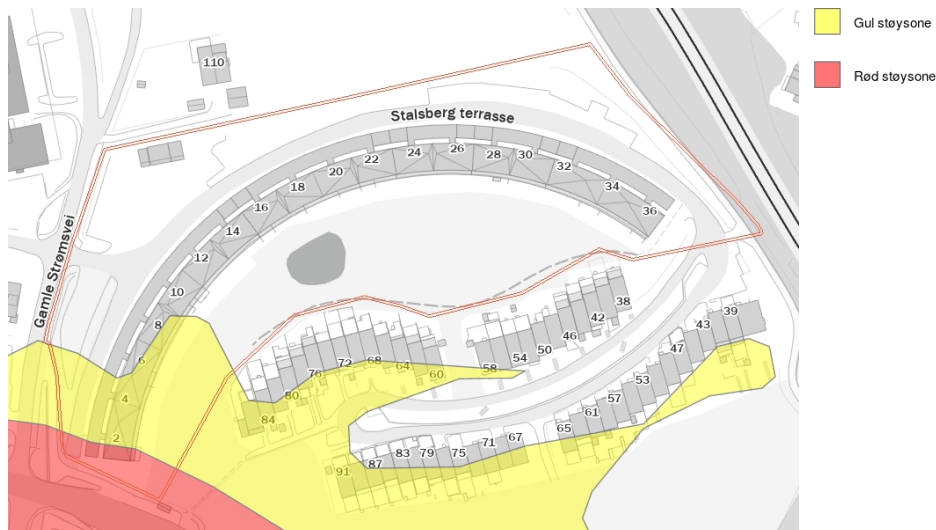
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune. Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.03.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

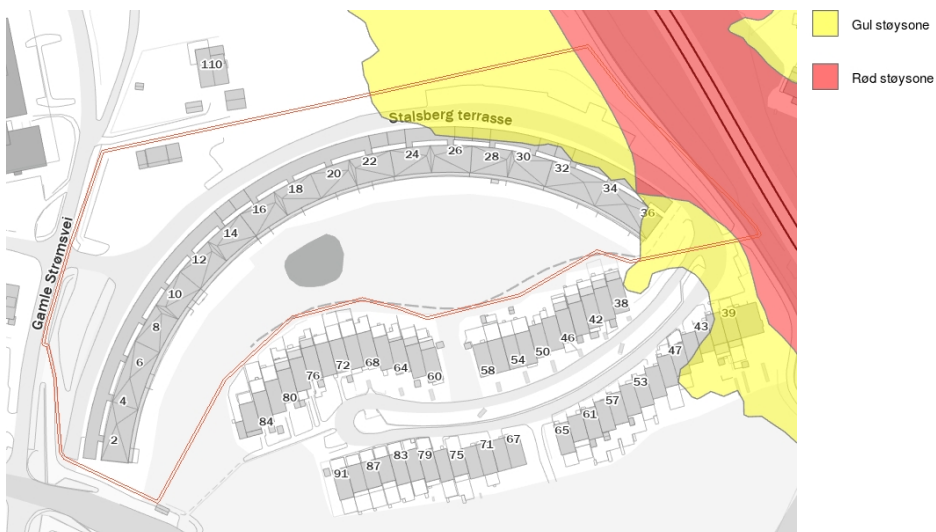
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone
Road	Red zone

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	3	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

Datasettet inneholdt støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud ($L_{den} > 68$ dB) og gul ($L_{den} > 58$ dB) støysoner.

...

Flater

STØYKILDE	STØYSONEKATEGORI	Antall
Rail transportation	Red zone	1
Rail transportation	Yellow zone	2

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	20	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5. Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnigt5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnigt5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	12
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
----------	------------	------------	----------------------	---

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

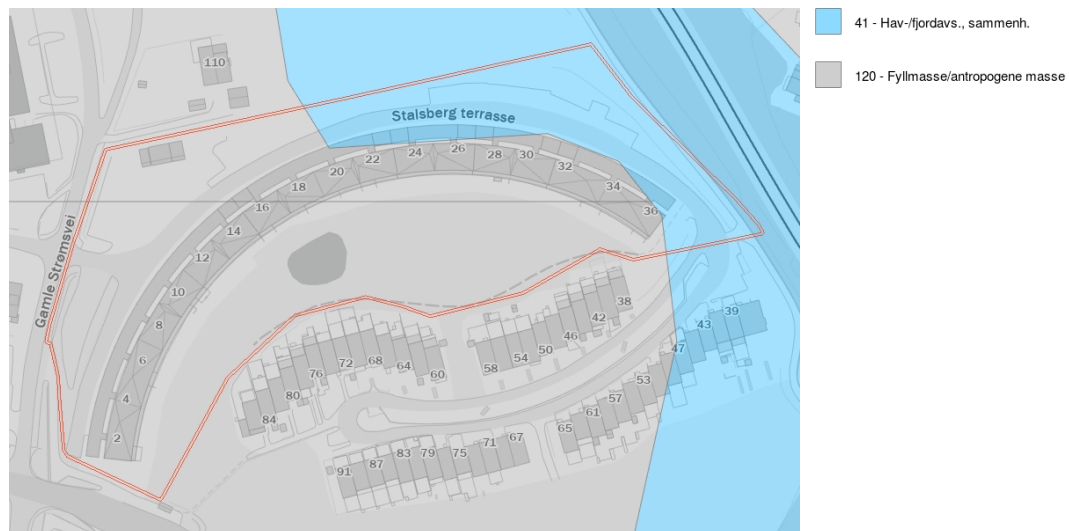
...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

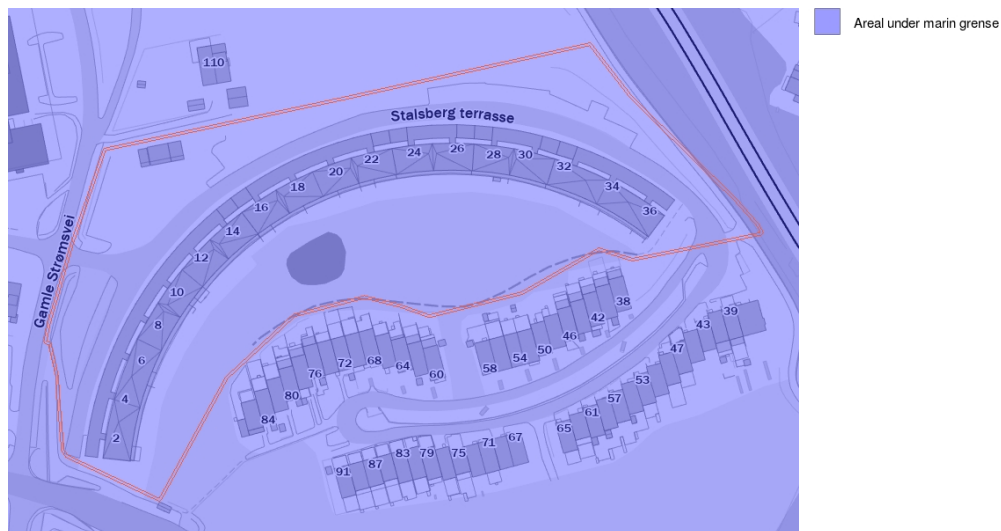
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relik saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra [hoydedata.no](#). Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

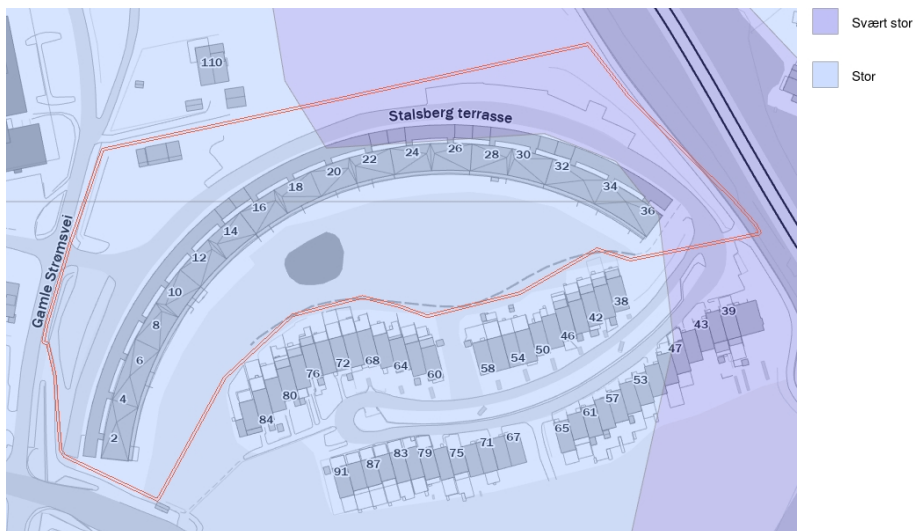
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

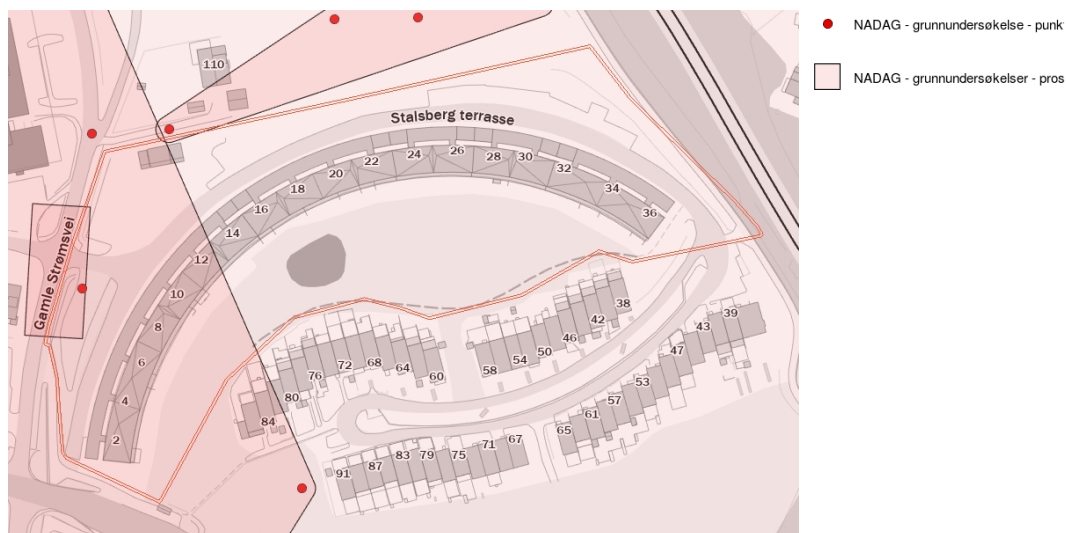
...

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-	2
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-	1

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	5	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for å laste opp data, i første omgang for geotekniske undersøkelser. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat, og konsulentene Norkart, Trimble, CGI og Geodata. Punktene i kartet representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde (evt. dyp til fjell), rapportnr.). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og evt. til rådata, boreprofil og måleresultater). NADAG-modellen er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet på listen over datasett til DOK.

Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger. Mobil versjon ligner de andre kartinnsynene til NGU. I menyen på høyre side kan man klikke på «Gå til NADAG fullversjon» (man beholder da kartutsnittet). NADAG er landsdekkende, og vil gradvis fylles med mer data etter som dataeiere leverer sine data. Man kan levere data til NADAG på to måter: gjennom verktøyet GeoSuite toolbox (fullstendige datasett, foretrukket måte), eller gjennom NADAG WebReg (i hovedsak metadata og pdf-rapporter). Det vil komme en tredje innmeldingsløsning for komplette data på åpent format (API). Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er overlevert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlastingen via Geonorge gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsyttere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

...

Flater

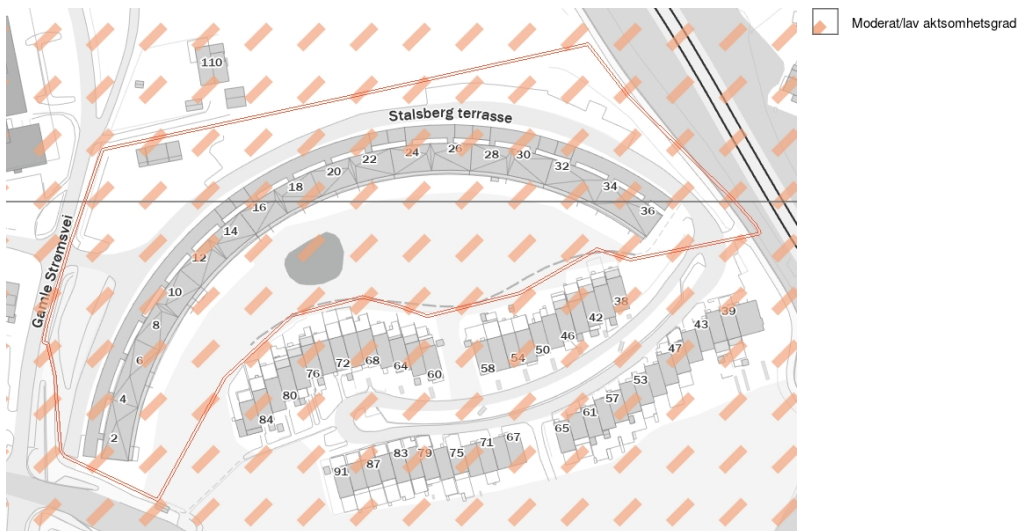
PROSJEKTNR	PROSJEKTNAMN	EKSTERNID
-	Gamle Strømsvei	-
10231663	10231663_Gamle Strømsvei	efc83b1c-66eb-4682-818d-253bea298b3c
4005	4005 Stalsbergstien	466189c7-574a-41da-8abd-7d15ed2c2bf b
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Punkter

ANTALLBOREHULLUNDERSØKELSER	DYBDEFRAGITTPOSISJON	DYBDEGRUNNVANNSTAND	EKSTERNID	KVIKKLEIREPAVISNING
1	-	-	b3409a8f-1cf5-4ed1-8ecd-209cccfaa446	IkkeVurdert

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

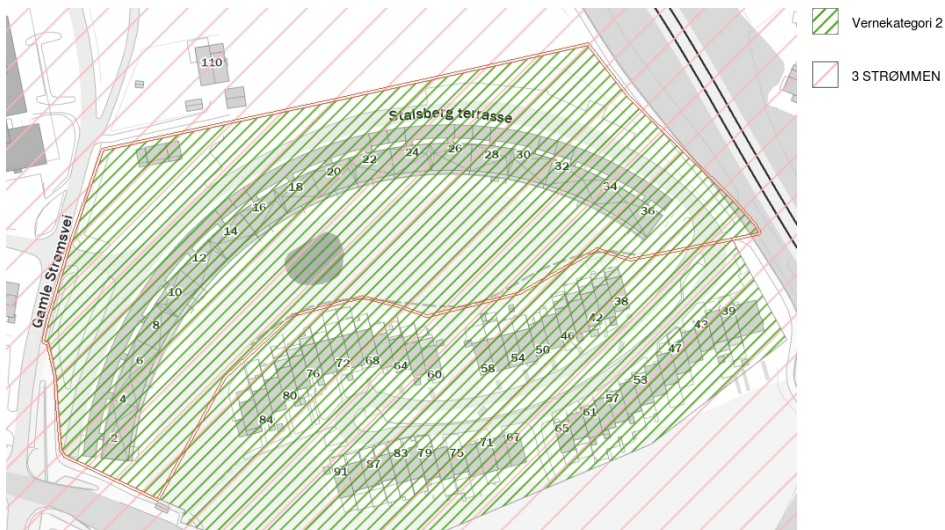
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

(1 / 2)

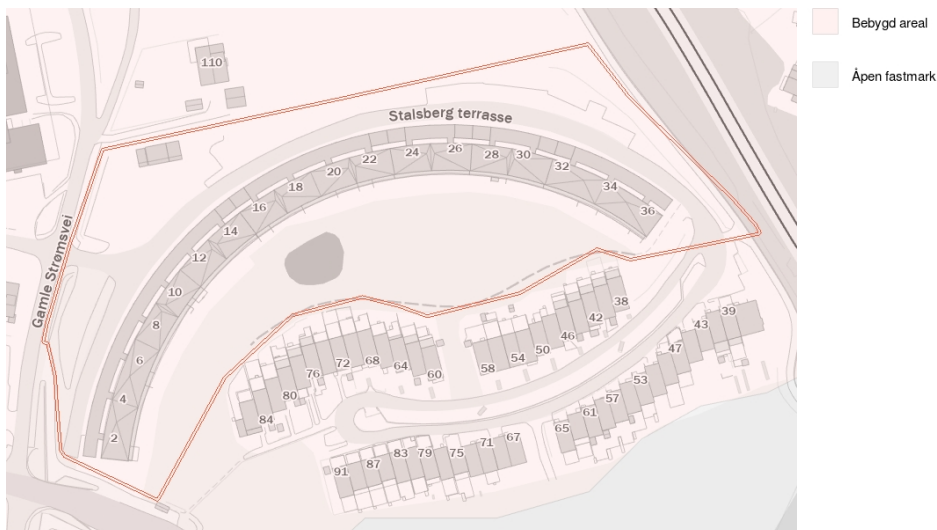
BETEGNELSE	VERNEVERDI
Slangebokka og rekkehus	Høy verneverdi

(2 / 2)

NAVN	INFORMASJON
3 STRØMMEN	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

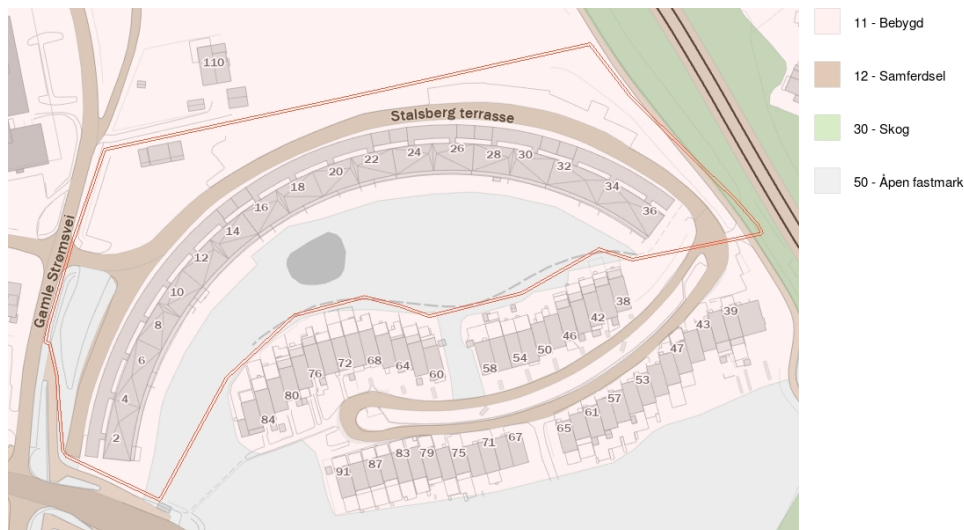
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	22.03.2025
Antall treff	10	Nedlastet	25.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.03.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

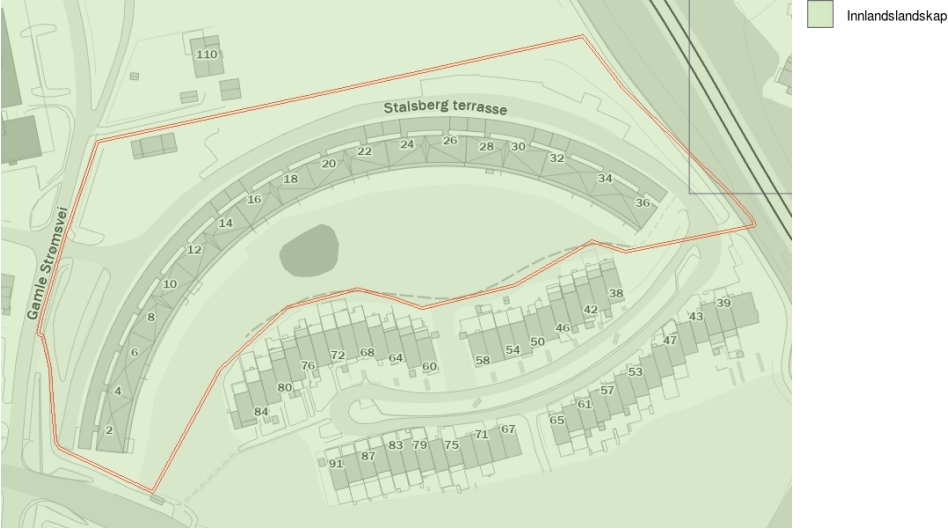
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	5
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	2
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Lauvskog	Impediment	Jorddekt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	26.11.2024
Antall treff	2	Nedlastet	27.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.03.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

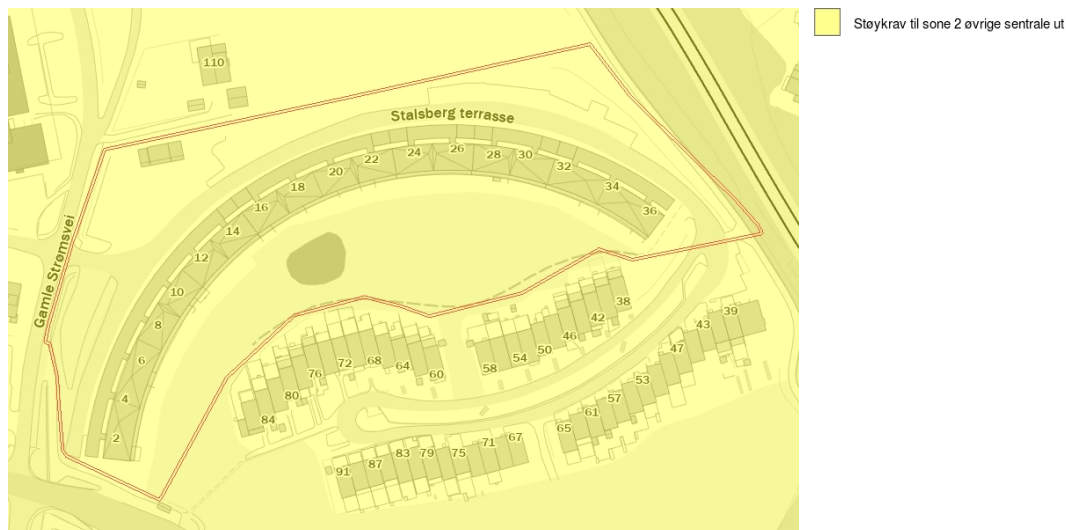
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Middels kupert ås- og fjelllandskap under skoggrensen med tett bebyggelse
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE

Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

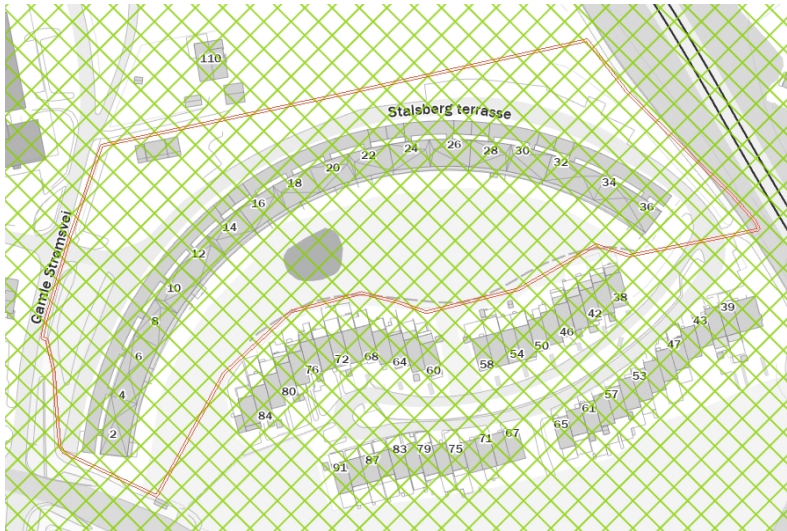
25.03.2025

side 25 av 31

Rapporten er levert av Geodata AS

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

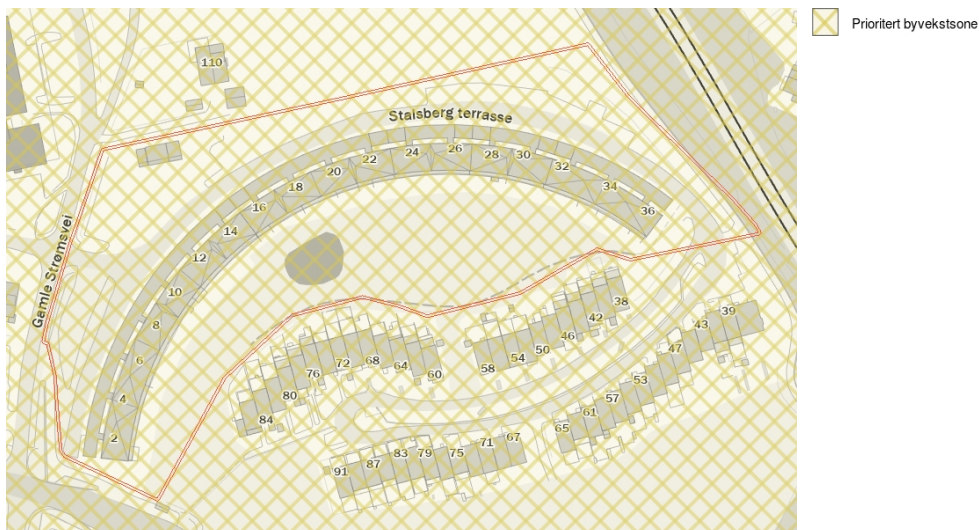
<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf>

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTETUNG	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,25 Sykkel-min 0,25	-	C	-	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

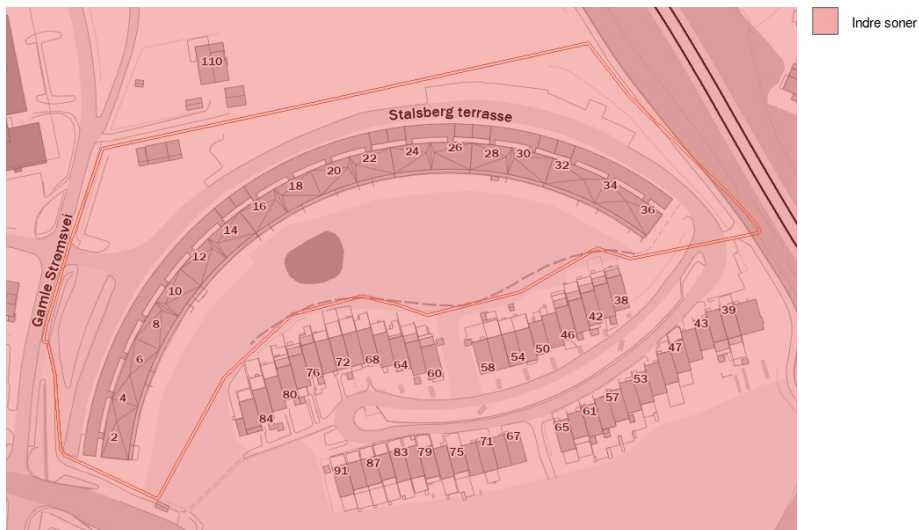
...

DATOVEDTATT

09/08/2021

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

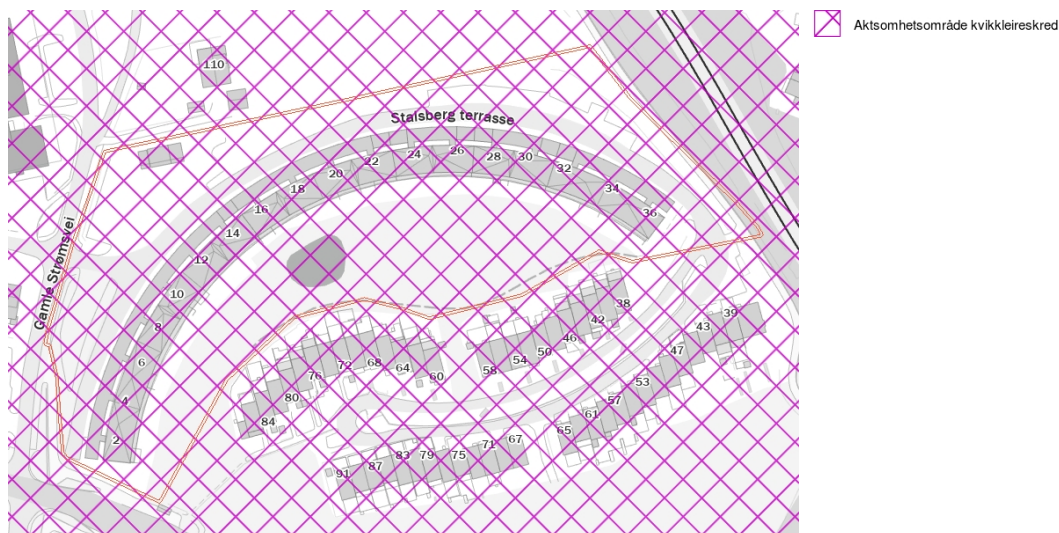
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skrånninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsmassene for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.

Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	02/01/2025	NVE



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 ikraftttredelse 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste 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: Stalsberg terrasse 30
2010 STRØMMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Benum Braanen

Telefon: 417 30 427
E-post: kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 videreformidlet 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