

aktiv.





Salgsleder / 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 4 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 4 939,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 464 735,-
Felleskostn.: Kr 4 400,-
Selger: Sunniva Marie Hustoft
Kjetil Hustoft

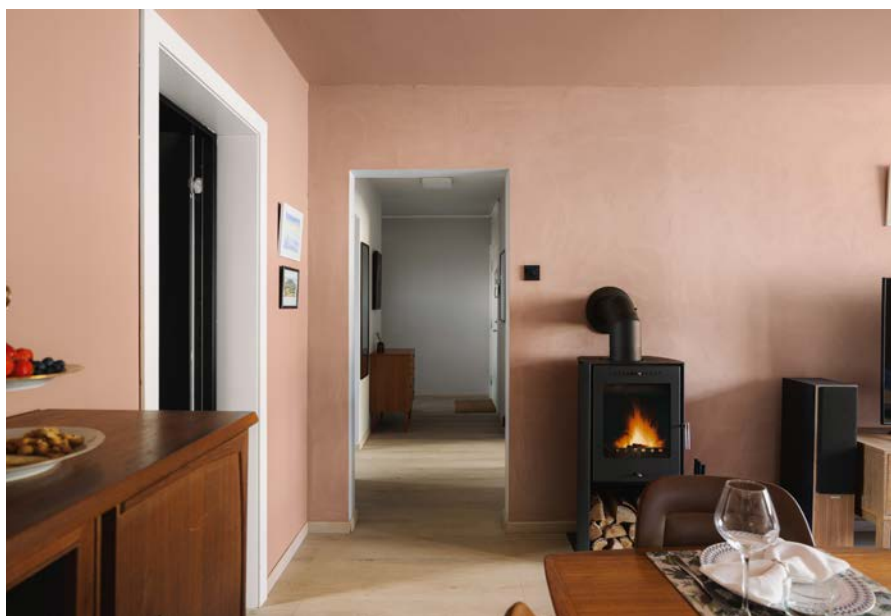
Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total 65/81 kvm
Tomtstr.: 2387.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 1277
Andelsnr.: 38
Oppdragsnr.: 1204260059

Attraktiv 3-roms med balkong & ildsted, i hjertet av Lillestrøm.

Velkommen til en pen og moderne 3-roms andelsleilighet i andre etasje. Leiligheten er gjennomgående med stilrene trekk og utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm. I tillegg har boligen 3 bodar. Boligens åpne stue kombinert med en peisovn, er med på å skape en hyggelige atmosfære. Leiligheten har 2 gode soverom med garderobeløsninger. Kjøkkenet har en lekker og moderne innredning fra Kvik. Kjøkkenet var nytt i 2021, og er med integrerte hvitevarer. Badet ble modernisert i 2019 og oppgradert med nytt dusjkabinett i 2023. Leiligheten kombinerer stil og funksjonalitet, og er perfekt for de som ønsker å bosette seg sentralt.

Verdt å merke:

- Bad fra 2019
- Stilig kjøkken fra 2021
- Felles parkering for beboere
- I sentrumskjeerne
- Gangavstand til tog og buss
- Godt med oppbevaringsplass
- Opplegg for vaskemaskin på bad, samt fellesvaskeri i kjeller
- Balkong og ildsted



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	87
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Soverom, soverom 2, kjøkken, entré, bad, stue

BRA-e: 16 kvm Bod kjeller, bod kjeller 2, bod loft

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde målt i stue: 248 cm.

Byggetegninger

Kommentar:

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

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, etterisolering samt nye balkonger.

Det foreligger innflytningstillatelse. Boligen er oppført før 1965, før Plan og

bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på

oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja. Det er opplyst at omlegging av eksisterende elektrisk kursopplegg ble gjennomført i 2021 av tidligere eier.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2387.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et hyggelig og meget sentrumsnært boligområde i Lillestrøm, i Lillestrøm kommune. Bygget ligger kun 500 meter fra Torvet og har umiddelbar nærhet til bussholdeplass og nærbutikk. Lillestrøm sentrum er i stadig utvikling og reisetiden på kun 10 min inn til Oslo, har gjort det til et attraktivt sted å bosette seg.

Fra området er det kort vei til skoler i alle trinn, inkludert flere videregående skoler. Lillestrøm står i tillegg for store nysatsinger på kulturfronten og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker. Utenom eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser.

På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkter. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Åråsen fotballstadion ligger i gangavstand, og litt bortenfor finner du koselige Sørum gård, Skedsmohallen og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier som er perfekte for joggeturer.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Prix i samme gate, samt på Kiwi, Rema 1000 og Meny i sentrum. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum i gangavstand. Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er St. Magnus plass, som ligger ca. 170 meter fra bygget. Det tar ca. 11 min å gå til Lillestrøm stasjon. Herfra bruker toget til Oslo S 10 minutter og ca. 12 min til Oslo lufthavn. Med bil tar det ca. 7 min til Strømmen, 12 min til Lørenskog, 23 min til Oslo S og 24 min til Oslo lufthavn.

Fra boligen er det ca. 1,5 km til Vigernes barneskole og ca. 1,7 km til Sophie Radich

ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lillestrøm og Skedsmo videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen sogner til Vigernes skole og Måsan barnehage

Andre skoler og barnehager i området:

Volla skole - ca 13 min gange fra boligen

Kjeller skole - ca 22 min gange fra boligen

Sophie Radich skole - ca 18 min gange fra boligen

Lillestrøm videregående skole - ca 9 min gange fra boligen

Skedsmo videregående skole - ca 15 min gange fra boligen

Sølepytten barnehage - ca 10 min gange fra boligen

Volla barnehage - ca 10 min gange fra boligen

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er St. Magnus plass kun 2 minutter gange fra boligen. I tillegg har du flere holdeplasser i nærheten som Åråsen- ca 6 min fra boligen og Stortoget ca 4 min fra boligen.

Fra St Magnus plass går busslinje 335 og 360. Begge linjer går direkte til Lillestrøm stasjon på ca 4-5 min.

Fra Lillestrøm går det flere linjer, med noen direkte til Oslo S på 10 minutter.

Til Oslo Gardemoen tar det ca 24 minutter med bil fra boligen.

Se Ruter- Appen for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

Kim Andre Trengereid

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Forhold som har fått TG2:

ANDRE UTVENDIGE FORHOLD

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir identifisert eller gjennomført, noe som kan føre til forringelse av byggets tilstand og økte kostnader over tid

INNVENDIG- OVERFLATER

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er observert knirk i flere kortsjøter.
- Det er observert noen riss i platesjøter og sår etter dårlig håndverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv og riss i platesjøter for å hindre videre forringelse av overflatene og redusere risiko for økt slitasje eller skader over tid. Dårlig utførelse kan også påvirke boligens estetiske verdi og brukskomfort

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.

Etasjeskillet fremstår i normal forventet stand basert på visuelle observasjoner og bruk av nivelleringsutstyr. Skjevheter og ujevnheter ble registrert, med lokale avvik målt opp til 15 mm.

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIGE DØRER

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Innvendig dør til badet er en formpresset dør. Det er registrert avvik ved monteringen av døren, som fremstår som ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres fagmessig utbedring av monteringen av baderomsdøren for å sikre korrekt funksjon og hindre ytterligere skade. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå problemer med tetthet, funksjonalitet og økt slitasje på døren.

BAD- OVERFLATER, VEGGER OG HIMLING

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid på bygningsdelene og økte vedlikeholdskostnader

BAD - OVERFLATER

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk og utbedres høydeforskjell mellom dørterskel og sluk, for å sikre at eventuelt vann på gulvet ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygget. Bom under fliser kan medføre at fliser løsner eller sprekker, og bør utbedres for å unngå ytterligere skader.

TEKNISKE INSTALLASJONER - VANNLEDNINGER

Vurdering av avvik:

- Det mangler deksel til fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres deksel til fordelerskapet for å hindre at eventuelle lekkasjer sprer seg til omkringliggende konstruksjoner. Manglende deksel øker risikoen for vannskader ved lekkasje

TEKNISKE INSTALLASJONER - AVLØPSRØR

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

BAD - TILLAGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM

Beskrivelse:

Hulltaking er ikke utført grunnet at rommet er omsluttet av murvegger. Overflatesøk er gjennomført uten påviste avvik

ANNET

EL-ANLEGG

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Svar: 2021. Det er opplyst at omlegging av eksisterende elektrisk kursopplegg ble gjennomført i 2021 av tidligere eier.

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

Svar: Ja

4.1. Eksisterer det samsvarserklæring?

Svar: Nei. Det foreligger samsvarserklæring for elektrisk arbeid knyttet til en mindre utvidelse av eksisterende elanlegg, men ikke komplett dokumentasjon tilbake til 1999.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i bygget.

Se vedlagt Tilstandsrapport i salgsoppgaven for nærmere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2024

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

2.1. Hvilket år ble jobben fullført?: Svar: 2019

Firmanavn: AR Byggentreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Fullt oppusset av tidligere eier i 2019 (eier før forrige eier).

Dusjkabinett, servant skap og speil byttet av tidligere eier i 2023.

2.2. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

2.3. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Svar: I 2019, av tidligere eier ifbm oppussing

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Svar: Ja. Feiervesen var på kontroll januar 2026, og påpekte at skorstein i stova ikke skal være kledd i gips/mdf-plater slik den er nå. Fikk samtidig beskjed om at dette ikkje treng å rettast før evt oppussing av overflater i stova. Difor er det ikkje gjort endringar på dette nå.

14.1 Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

17.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Omlegging eksisterende kursopplegg, komfyrvakt, 7 stk stikk åpent forlagt, sikkerhetsbryter vvb, mm. Ifbm oppussing av kjøkken.

Se vedlagt Egenerklæringsskjema i salgsopgaven for nærmere informasjon

Innhold

Boligen ligger i 2. etasje og inneholder:

Soverom, soverom 2, kjøkken, entré, bad, stue

I tillegg disponerer boligen en balkong, 2 kjellerboder og 1 loftsbod.

Standard

Andelsleilighet oppført i 1947, beliggende i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 2. etasje og har adkomst via felles trappeløp fra inngangsparti på bakkeplan. Leiligheten fremstår i gjennomgående god teknisk stand, med moderne innredning og overflater. Planløsningen oppleves som funksjonell og arealeffektiv. Til leiligheten medfølger tre boder, bestående av to boder i kjeller samt én bod på loft. Det er felles parkeringsareal på baksiden av bygget, og det kan søkes styret om tildeling av garasje plass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1948

UTVENDIG

Yttervegger er oppført i betong og er utvendig kledd med plater forblendet med teglstein. På balkongen er det liggende trekledning.

VINDUER OG DØRER

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er produsert i 2014. Malt entredør med brann- og lydklasse B30/35 dB og ukjent alder, utstyrt med kikkehull. Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene har malt og profilert utførelse.

BALKONG

Balkongdøren er av malt treverk med 3-lags glass, datert til 2013. Utgang fra stue til nord/vestvendt balkong på ca. 6 kvadratmeter. Balkongen har støpt gulv, og har rekkverk utført i stål. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

INNVENDIG

Gulvoverflater av laminat. Veggoverflater består av malte slette flater. Himlingsoverflater består av malte slette flater. Etasjeskillet er av betong. I stuen ble det målt et avvik på 15 mm. Det ble målt takhøyde på tilfeldige steder i rommene: Takhøyde målt i stue: 248 cm. Oppvarming: Elektrisk, Vegghengte Panelovner, og gulvvarme på badrom. I tillegg til vedfyring. Boligen har mursteinspipe, og vedovn i stuen.

VÅTROM

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende og ett-greps armatur i tillegg til et vegghengt speil. Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet. Gulvstående toalett. Badet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via mekanisk vifte. Vannrørene er av type rør-i-rør. Fordelerskapet er plassert bak speilet.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og inkluderer både benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette

å rengjøre. I benkeplaten er det en underlimt oppvaskkum med ett-grepskran for enkel betjening. Stikkontakter er plassert under overskapene for praktisk bruk. Kvik innredning fra 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten er oppgradert i nyere tid med rør-i-rør-system på bad og kjøkken. Vannrørene er midlertidig tilkoblet eldre kobberør. Det er avløpsrør i støpejern. Leiligheten er utstyrt med mekanisk vifte på baderommet. Kjøkkenet har avtrekk fra ventilator. For øvrig er det naturlig ventilasjon og ventilering gjennom spalteventiler i vinduene. 120 liters varmtvannstank er montert i ett av benkeskapene på kjøkkenet. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 40 A. 230v anlegg.

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.

To vegghengte hyller på kjøkkenet medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2026

-Kontroll av ildsted.

2025

-Styret har beplantet blomsterbed.

-Utført servicer på brannslukningsutstyr og røykvarslere.

2023

-Dusjkabinett, servant skap og speil byttet av tidligere eier.

2021

- Det er opplyst at omlegging av eksisterende elektrisk kursopplegg ble gjennomført av tidligere eier.

-Innstallert komfyrvakt av tidligere eier.

-Lagt opp til 7 stikk av tidligere eier.

-Innstallert sikkerhetsbryter til varmt vannsberederen av tidligere eier.

2019

-Full oppussing av bad av tidligere eier.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd inkludert i felleskostnadene

Parkering

Det er felles parkeringsareal på baksiden av bygget, og det kan søkes styret om tildeling av garasje plass

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 21149833/4

Radonmåling

Boligen ligger i sone med usikker aktsomhetsgrad for radon. Bygget ved siden av har middels til lav aktsomhetsgrad.

Det er ikke utført radonmåling. Det anbefales kjøper å utføre radonmåling selv.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming

Boligen har periodisk avtrekk

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 450 000

Omkostninger kjøper

4 450 000 (Prisantydning)

4 939 (Andel av fellesgjeld)

4 454 939 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 464 735 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 473 635 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 476 435 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i felleskostnadene. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til

eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 001 490 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 005 961 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

Felleskostnadene er kr 4 400,- i måneden og fordelt slik:

Fellesutgifter kr 3 559,-

Stipulerte avdrag kr 818,-

Stipulerte rentekostnader kr 23,-

Total kr 4 400,-

Felleskostnadene inkluderer: Vedlikehold av bygg, uteanlegg, etc. Renhold, strøm til fellesområdet, fellesområder, forsikring bygg, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter og avdrag på lån, kabel-tv, etc.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 400

Andel Fellesgjeld

Kr 4 939

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2026

Andel fellesformue

Kr 41 036

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hagebyen Borettslag 1

Organisasjonsnummer

956698243

Andelsnummer

38

Om borettslaget

Hagebyen 1 Borettslag ble stiftet 24.10.1949 og har organisasjonsnummer 956.698.243.

Borettslaget består av 48 boligseksjoner fordelt på 4 bygninger, gnr 81 bnr 1267 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL, revisor er SLM Revisjon AS. Borettslaget drives etter Lov om borettslag

Forkjøpsrett: Intern

INFORMASJON FRA VEDTEKTER

3. Forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

5. Vedlikehold

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

INFORMASJON FRA HUSORDENSREGLER

1. YTRE ORDEN

-Glass, spisse gjenstander, olje og/eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelkassen.

-Lagring av sykler (dog ikke motorsykler), hagemøbler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i dertil egnede fellesrom.

-Det skal ikke oppbevares møbler eller lignende utenfor egne loftsboder.

-Borettsshavers kjøretøy skal parkeres på anvist plass. Gjesteparkering skal bare skje på gjesteparkeringsplasser.

2. INDRE ORDEN - RENGJØRING

-Innganger, trapper og fellesrom skal rengjøres etter tur. Det er en selvfølge at vask av dører, vinduer, gelendere m.v. følger rengjøringsansvaret. Ansvar for trappevask har hver leieboer 1 gang i uken annenhver uke fra og med egen avsats til underliggende etasje.

-Det er ikke tillatt å kople tørketrommel og kjøkkenventilatorer til luftkanalene, da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet.

4. GENERELT

Borettsshaverne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Annet fra husordensregler

1. Vaktmesteruken går fra søndag til og med lørdag.
2. Trappevasken utføres annenhver uke.
3. Om sommeren klippes plenen og det skal ryddes rundt huset.
4. Om vinteren måkes inngangspartiet ut til gaten, og vei til søppelstativ.
5. Søppelsekker settes opp i stativ når søppelkjørerne har tatt med seg de gamle sekkene.
6. Banking og bruk av vaskemaskiner skal være avsluttet før kl. 22.00.
7. Vask av kjellerrom utføres regelmessig ved hjelp av turordning.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Bank BOLIGBANKEN ASA
Rentesats Annuitetslån 5,45%
Term 4
Restgjeld kr 237 085 ,-
Løpetid 07.02.22 - 30.09.26

Forkjøpsrett

Det foreligger intern forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

INFORMASJON FRA HUSORDENSREGLER:

3. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og/eller katt så sant det er enighet om dette blant de andre beboerne i vedkommendes oppgang.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 1277 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 38 i Hagebyen Borettslag 1 med orgnr. 956698243

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen

GRUNNDATA

01.08.1947- dagboknr: 3037-REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 1265

01.01.2020- dagboknr: 1567014- OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 1277

01.01.2024- dagboknr: 187891-OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3030 GNR: 81 BNR: 1277

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Der foreligger innflytningstillatelse for boligen datert: 13.12.1948

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, etterisolering samt nye balkonger datert: 24.02.1997

Det foreligger ferdigattest for montering av ildsted datert: 13.03.1997

Det foreligger ferdigattest for garasje datert: 25.10.2001

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til boligbebyggelse og følger bestemmelsene i

kommuneplanens arealdel 2023-2035, samt reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Lillestrøm sentrale område, Skedsmo kommune og reguleringsbestemmelser for Alexander Kiellands gate.

GRENSER

Eiendommens grenser er markert med nøyaktighet med avvik på 10 cm eller mindre
Boligens bygg er markert med bygningspunkt

VANN -OG AVLØPSLEDNINGER

På eiendommen er det tilknyttet private vannledninger med kum til boligen, men de går ikke under bygget

På eiendommen er det tilknyttet private avløpsledninger med kum til boligen, men de går ikke under bygget

I ytterkant av boligen eiendomsgrense foreligger det også kommunal vannledning, kommunal overvannsledning med kum og kommunal spillvannsledning med kum.

VEG

Boligen har adkomst gjennom gang -og sykkelveg.
Rundt eiendommen er det kommunal veg.

BERØRTE DATASETTE:

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Geologi: Løsmasser

Geologi: Marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Geologi: Radon aktsomhet- boligen ligger i usikker aktsomhetsgrad

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Landbruk: FKB-AR5

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Natur: Kart over grå arealer

Natur: Verneplan for vassdrag

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

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Boligen er i indre sone

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder - Boligen er i område med potensielt flomfare

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

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 800 Garantipremie/inneståelse
5 500 Kommunale opplysninger
27 900 Markedspakke
7 900 Oppgjørshonorar
5 500 Opplysninger fra forretningsfører
3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
6 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 118 000

Ansvarlig megler

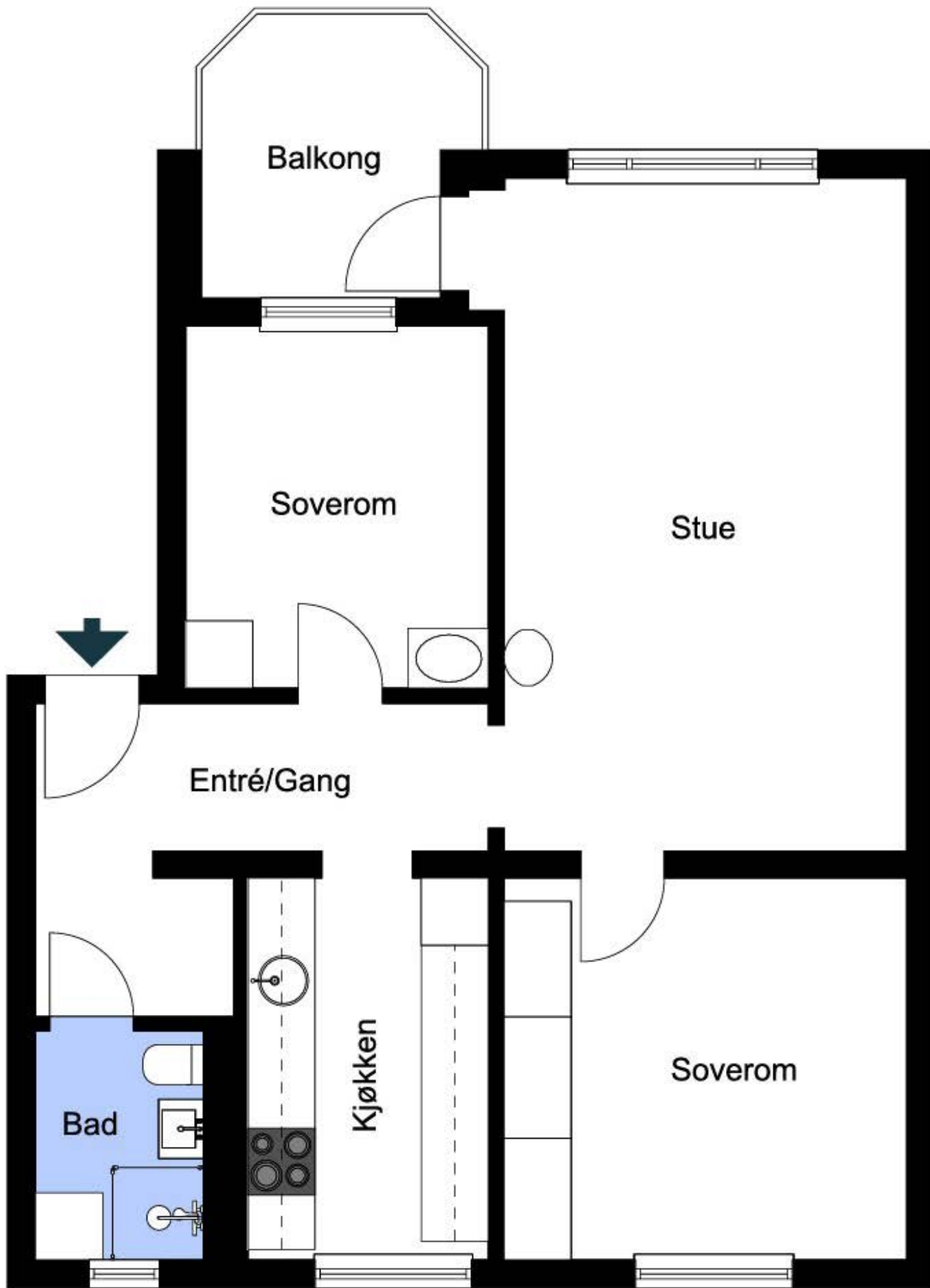
Kamilla Benum Braanen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
kamilla.benum.braanen@aktiv.no
Tlf: 417 30 427

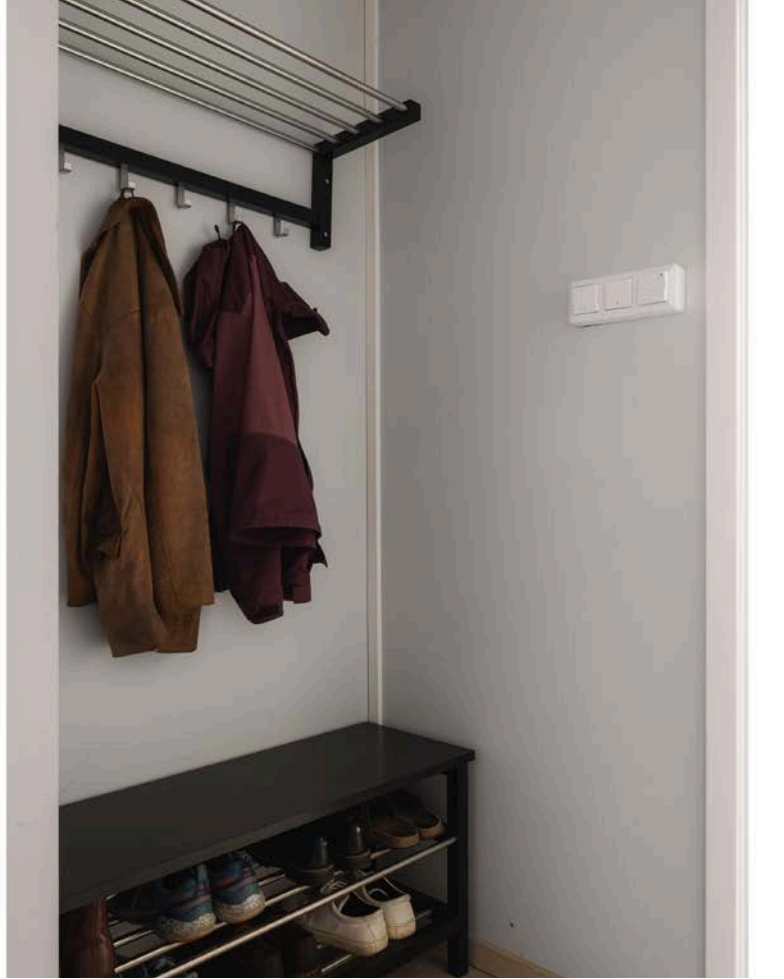
Oppdragstaker

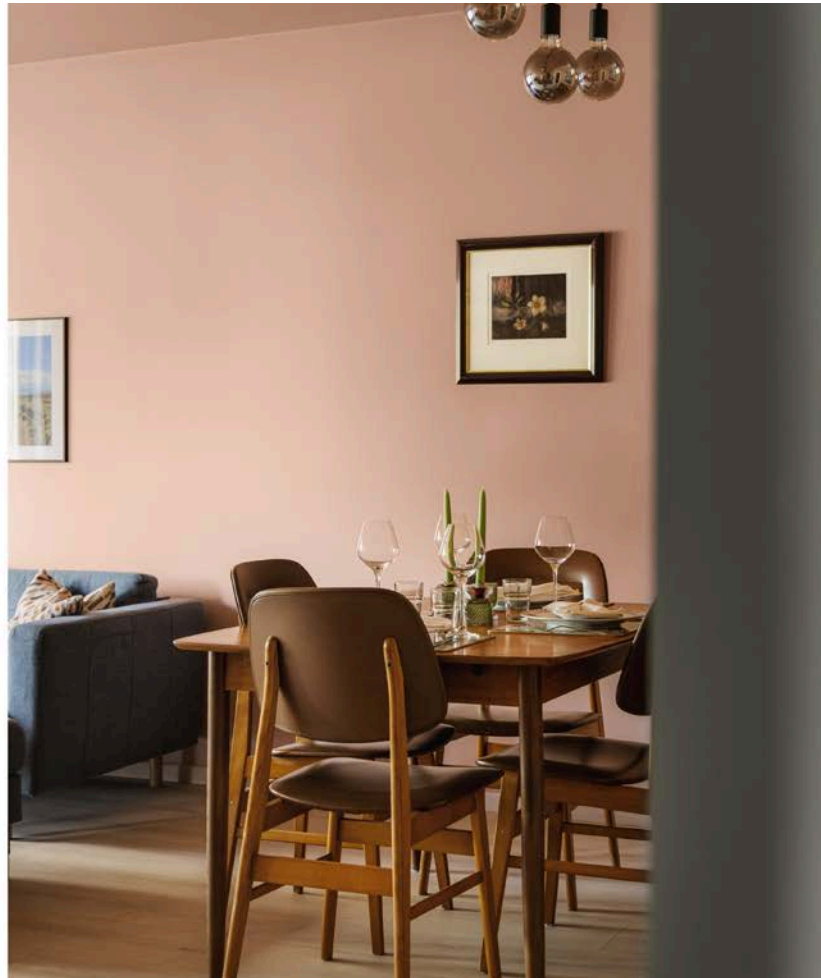
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

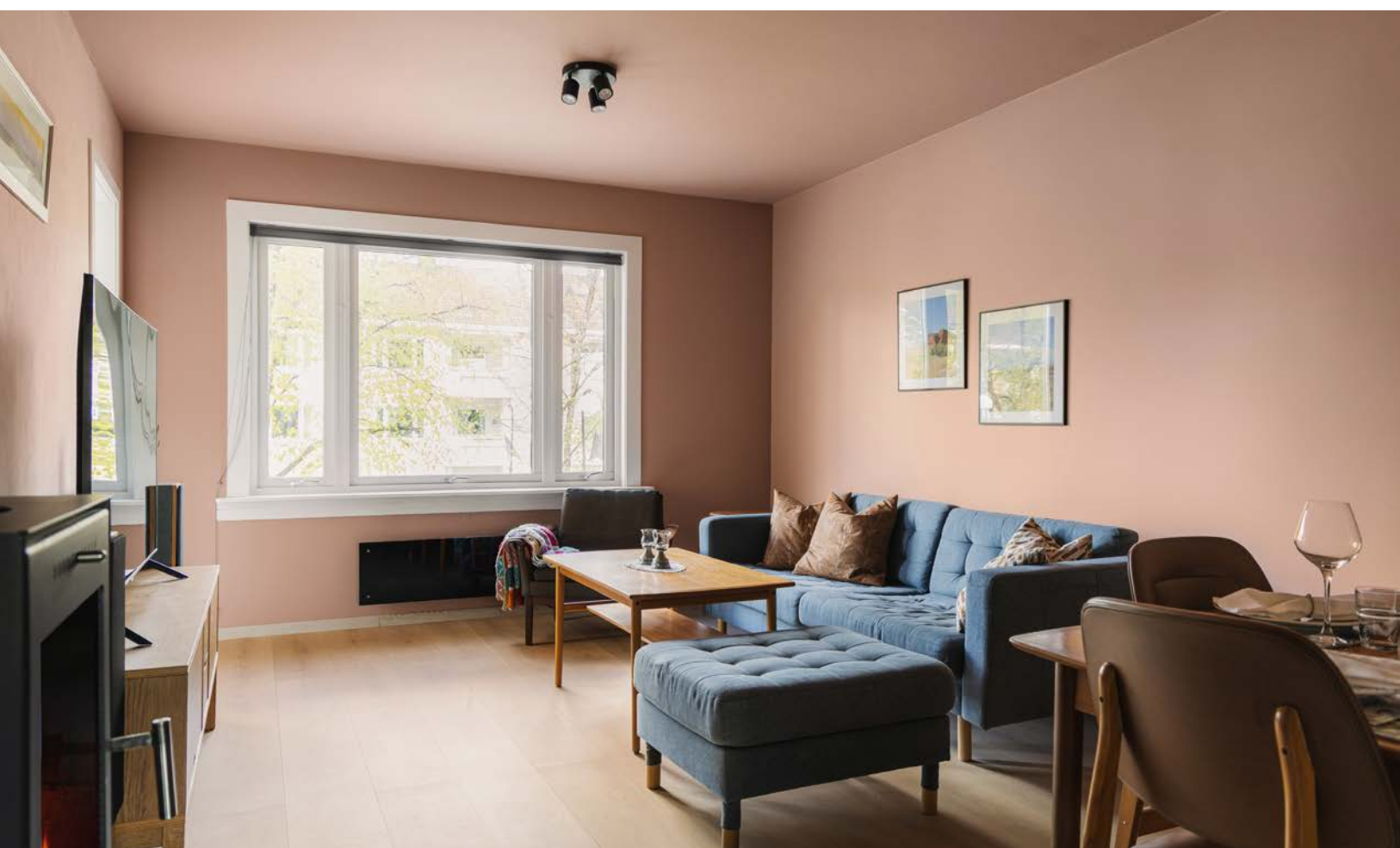
Salgsoppgavedato

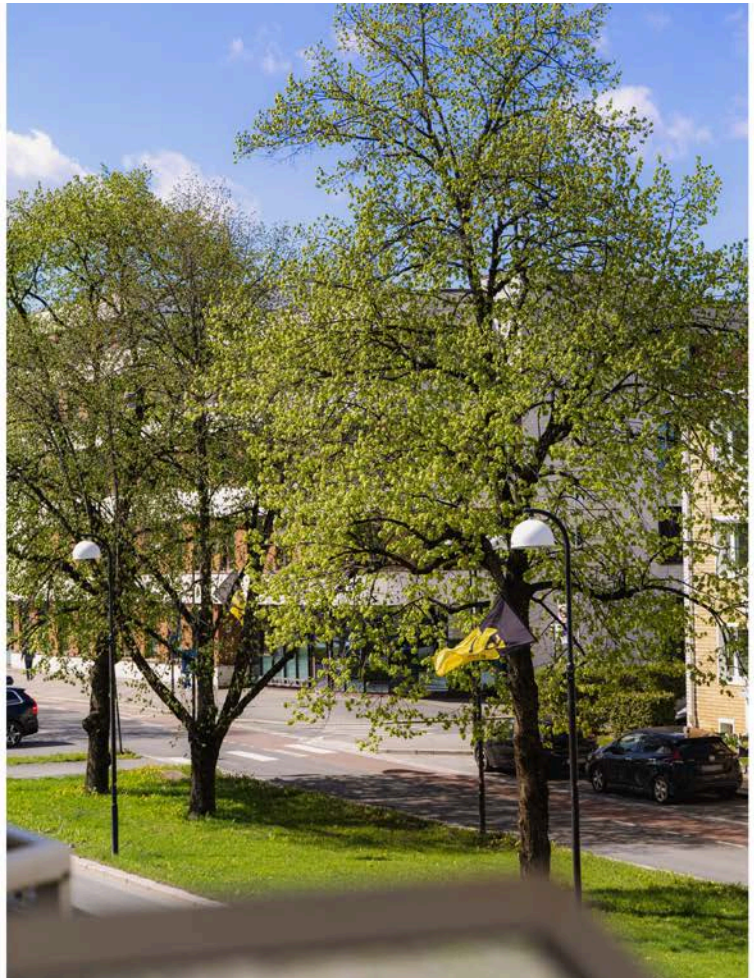
08.05.2026

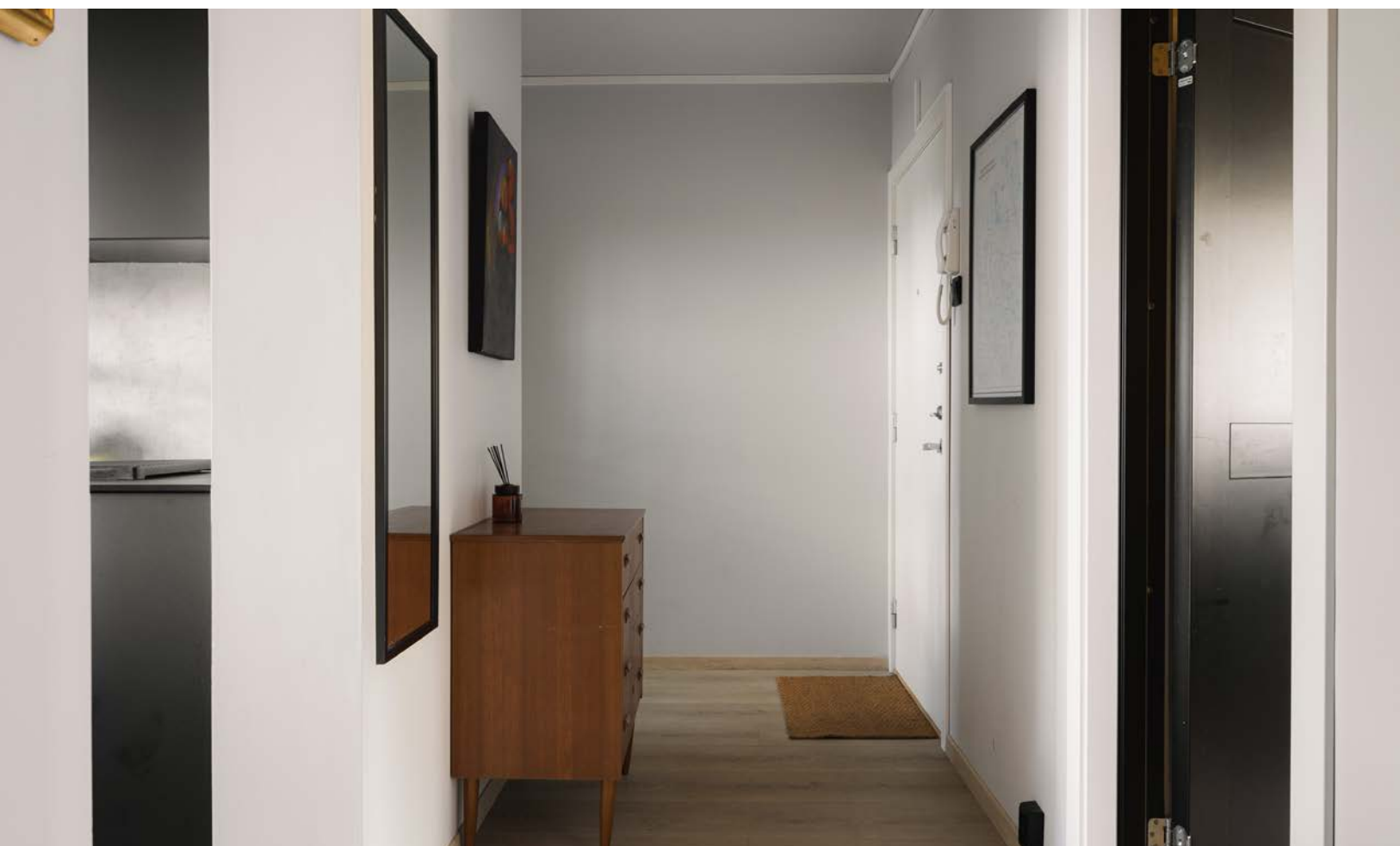








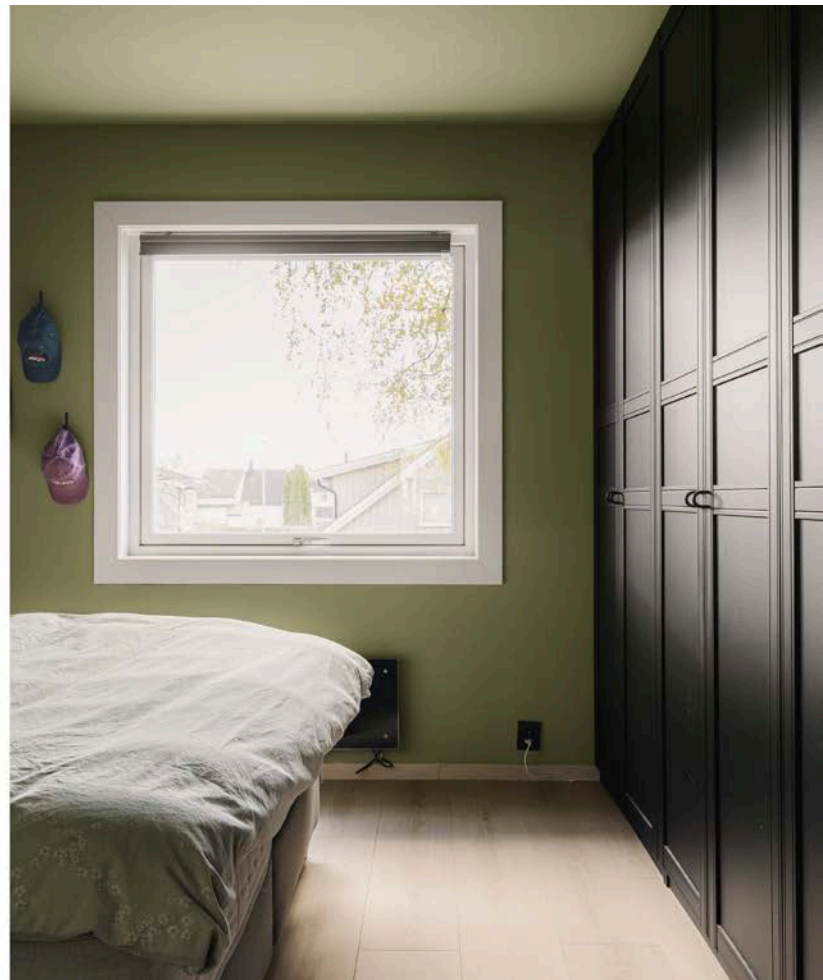
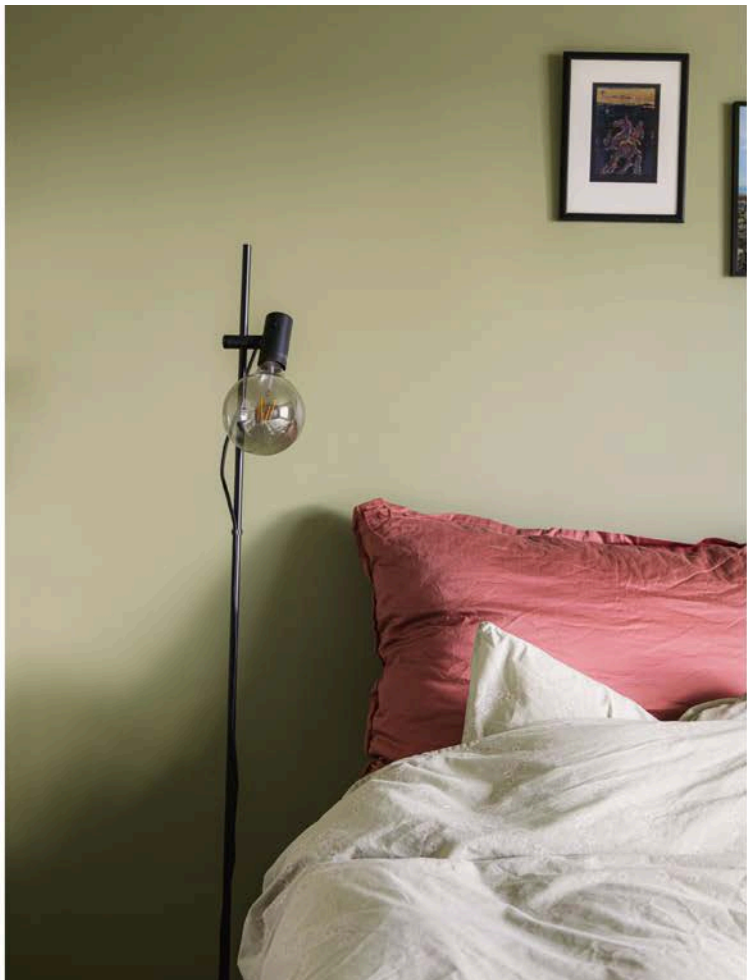























Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Alexander Kiellands gate 3A , 2000
LILLESTRØM
-  LILLESTRØM kommune
-  gnr. 81, bnr. 1277
-  Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 11526-1004

Referansenummer: SJ5665

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Andre Trengereid



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

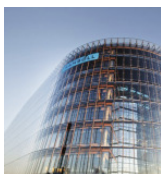
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Kim Andre Trengereid

kim.andre.trengereid@ramboll.no

915 54 560



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet oppført i 1947, beliggende i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 2. etasje og har adkomst via felles trappeløp fra inngangsparti på bakkeplan. Leiligheten fremstår i gjennomgående god teknisk stand, med moderne innredning og overflater. Planløsningen oppleves som funksjonell og arealeffektiv.

Til leiligheten medfølger tre boder, bestående av to boder i kjeller samt én bod på loft. Det er felles parkeringsareal på baksiden av bygget, og det kan søkes styret om tildeling av garasjeplass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1948

UTVENDIG [Gå til side](#)

Yttervegger er oppført i betong og er utvendig kledd med plater forblendet med teglstein. På balkongen er det liggende trekledning. Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er produsert i 2014.

Malt entredør med brann- og lydklasse B30/35 dB og ukjent alder, utstyrt med kikkehull. Balkongdøren er av malt treverk med 3-lags glass, datert til 2013.

Utgang fra stue til nord/vestvendt balkong på ca. 6 kvadratmeter. Balkongen har støpt gulv, og har rekkverk utført i stål. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulvoverflater av laminat. Veggoverflater består av malte slette flater. Himlingsoverflater består av malte slette flater. Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene har malt og profilert utførelse.

Etasjeskillet er av betong. I stuen ble det målt et avvik på 15 mm.

Det ble målt takhøyde på tilfældige steder i rommene: Takhøyde målt i stue: 248 cm.

Oppvarming: Elektrisk, Vegghengte Panelovner, og gulvvarme på baderom. I tillegg til vedfyring. Boligen har mursteinspipe, og vedovn i stuen.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende og ett-greps armatur i tillegg til et vegghengt speil. Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet. Gulvstående toalett. Badet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via mekanisk vifte. Vannrørene er av type rør-i-rør. Fordelerskapet er plassert bak speilet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og inkluderer både benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å

rengjøre.

I benkeplaten er det en underlimt oppvaskkum med ett-grepskran for enkel betjening.

Stikkontakter er plassert under overskapene for praktisk bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Leiligheten er oppgradert i nyere tid med rør-i-rør-system på bad og kjøkken. Vannrørene er midlertidig tilkoblet eldre kobberrør. Det er avløpsrør i støpejern.

Leiligheten er utstyrt med mekanisk vifte på baderommet. Kjøkkenet har avtrekk fra ventilator.

For øvrig er det naturlig ventilasjon og ventilering gjennom spalteventiler i vinduene.

120 liters varmtvannstank er montert i ett av benkeskapene på kjøkkenet.

Sikringssskap med automatsikringer plassert i bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 40 A. 230v Anlegg.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

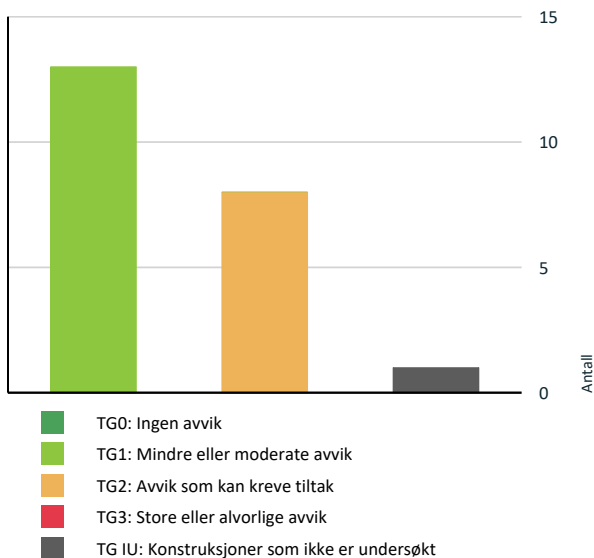
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, etterisolering samt nye balkonger.

Det foreligger innflytningstillatelse. Boligen er oppført før 1965, før Plan og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha visst eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgraden.

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 > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er observert knirk i flere kortskjøter.
Det er observert noen riss i plateskjøter og sår etter dårlig håndverk.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Etasjeskillet fremstår i normal forventet stand basert på visuelle observasjoner og bruk av nivelleringsutstyr.

Skjevheter og ujevnheter ble registrert, med lokale avvik målt opp til 15 mm.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendig dør til badet er en formpresset dør. Det er registrert avvik ved monteringen av døren, som fremstår som ufagmessig utført.

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

Det er avvik:

Det mangler deksel til fordelerskapet.

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

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1948

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i betong og er utvendig kledd med plater forblendet med teglstein. På balkongen er det liggende trekledning.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er produsert i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt entredør med brann- og lydklasse B30/35 dB og ukjent alder, utstyrt med kikkehull. Balkongdøren er av malt treverk med 3-lags glass, datert til 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til nord/vestvendt balkong på ca. 6 kvadratmeter. Balkongen har støpt gulv, og har rekkverk utført i stål. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir identifisert eller gjennomført, noe som kan føre til forringelse av byggets tilstand og økte kostnader over tid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvoverflater av laminat.

Veggoverflater består av malte slette flater.

Himlingsoverflater består av malte slette flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er observert knirk i flere kortsjøter.

Det er observert noen riss i platesjøter og sår etter dårlig håndverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv og riss i platesjøter for å hindre videre forringelse av overflatene og redusere risiko for økt slitasje eller skader over tid.

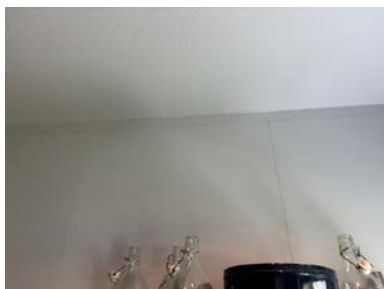
Dårlig utførelse kan også påvirke boligens estetiske verdi og brukskomfort.



Riss i overgang tak/himling på kjøkken



Mangel full sparkling.



Riss i overgang tak/himling på kjøkken

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er av betong.

I stuen ble det målt et avvik på 15 mm.

Det ble målt takhøyde på tilfeldige steder i rommene:

Takhøyde målt i stue: 248 cm.

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.

Etasjeskillet fremstår i normal forventet stand basert på visuelle observasjoner og bruk av nivelleringsutstyr.

Skjevheter og ujevnheter ble registrert, med lokale avvik målt opp til 15 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utbedring av skjevheter dersom dette medfører praktiske eller estetiske utfordringer.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, samt utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg eller møblering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, og vedovn i stuen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene har malt og profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendig dør til badet er en formpresset dør. Det er registrert avvik ved monteringen av døren, som fremstår som ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres fagmessig utbedring av monteringen av baderomsdøren for å sikre korrekt funksjon og hindre ytterligere skade.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå problemer med tetthet, funksjonalitet og økt slitasje på døren.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk, Vegghengte Panelovner, og gulvvarme på baderom. I tillegg til vedfyring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og taklampe.
Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende og ett-greps armatur i tillegg til et vegghengt speil.
Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.
Gulvstående toalett.
Badet har også opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via mekanisk vifte.
Vannrørene er av type rør-i-rør. Fordelerskapet er plassert bak speilet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid på bygningsdelene og økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk og utbedres høydeforskjell mellom dørterskel og sluk, for å sikre at eventuelt vann på gulvet ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom.

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygget.

Bom under fliser kan medføre at fliser løsner eller sprekker, og bør utbedres for å unngå ytterligere skader.

ETASJE > BAD

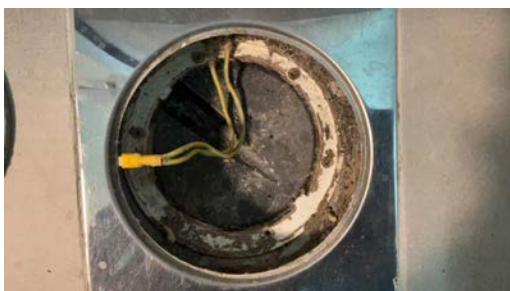
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk under dusjkabinett ble ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har toalett, opplegg for vaskemaskin, servantskap med malte fronter samt ett høyskap. Dusjkabinett i herdet glass fra 2023. Baderomsinnredning med slette fronter og heldekkende servant ble også byttet ut i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk plassert i ytterveggen.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført grunnet at rommet er omsluttet av murvegger..
Overflatesøk er gjennomført uten påviste avvik.



Overflatesøk på veggflis.



Overflatesøk på gulvflis

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og inkluderer både benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring.
Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre.
I benkeplaten er det en underlimt oppvaskkum med ett-grepskran for enkel betjening.
Stikkontakter er plassert under overskapene for praktisk bruk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten er oppgradert i nyere tid med rør-i-rør-system på bad og kjøkken. Vannrørene er midlertidig tilkoblet eldre kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler deksel til fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres deksel til fordelerskapet for å hindre at eventuelle lekkasjer sprer seg til omkringliggende konstruksjoner. Manglende deksel øker risikoen for vannskader ved lekkasje.



Kontroll av fordelerskapet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med mekanisk vifte på baderommet. Kjøkkenet har avtrekk fra ventilator. For øvrig er det naturlig ventilasjon og ventilering gjennom spalteventiler i vinduene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 liters varmtvannstank er montert i ett av benkeskapene på kjøkkenet.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 40 A. 230v Anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2021 Det er opplyst at omlegging av eksisterende elektrisk kursopplegg ble gjennomført i 2021 av tidligere eier.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring for elektrisk arbeid knyttet til en mindre utvidelse av eksisterende elanlegg, men ikke komplett dokumentasjon tilbake til 1999.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.



Kontroll av sikringsskap



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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i bygget.

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bruktendret, 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65	16		81	6
SUM	65	16			6
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, kjøkken, entré, bad, stue	Bod kjeller, bod kjeller 2, bod loft	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, etterisolering samt nye balkonger.

Det foreligger innflytningstillatelse. Boligen er oppført før 1965, før Plan og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er opplyst at omlegging av eksisterende elektrisk kursopplegg ble gjennomført i 2021 av tidligere eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Kim Andre Trengereid	Takstingeniør
	Sunniva Marie Hustoft	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1277		0	2387.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Alexander Kiellands gate 3A

Hjemmelshaver

Hagebyen Borettslag I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/HAGEBYEN BORETTSLAG I	956698243	H0201		Hustoft Kjetil, Hustoft Sunniva Marie Eriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

38

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde med umiddelbar nærhet til Lillestrøm sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

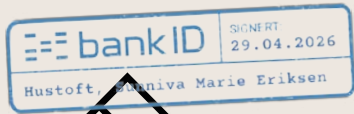
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sunniva Marie Hustoft

Kjetil Hustoft

Boligen

Alexander Kiellands gate 3A

2000 LILLESTRØM

3205-81/1277/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: AR Byggentreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Fullt oppusset av tidligere eier i 2019 (eier før forrige eier). Dusjkabinett, servant skap og speil byttet av tidligere eier i 2023.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I 2019, av tidligere eier ifbm oppussing.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Feiervesen var på kontroll januar 2026, og påpekte at skorstein i stova ikke skal vere kledd i gips/mdf-plater slik den er nå. Fikk samtidig beskjed om at dette ikkje treng å rettast før evt oppussing av overflater i stova. Difor er det ikkje gjort endringar på dette nå.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Omlegging eksisterende kursopplegg, komfyrvakt, 7 stk stikk åpent forlagt, sikkerhetsbryter vvb, mm. lfbm oppussing av kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



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

Generert 05.05.26
Vår ref.: 812 / 38
Meglerns ref.: 1204260059

Boligopplysninger

Andel	38	Bolignr	H0201
Boligselskap	812 Hagebyen Borettslag I	Etasje	2. etg
Adresse	Alexander Kiellands gate 3 A, 2000 LILLESTRØM	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Kjetil Hustoft, Sunniva Hustoft	Bygningstype	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 05.05.26: kr 4 400,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Fellesutgifter	3 559	3 559	3 559	3 559	3 559	3 559
Stipulerte avdrag	818	818	818	818	818	
Stipulerte rentekostnader	23	23	23	23	23	
Total	4 400	4 400	4 400	4 400	4 400	3 559

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,45%	4	237 085	4 939	07.02.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.26				30.09.26

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,45%	4	237 085	07.02.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.26			30.09.26

Selskap og eiendom

Selskap	812 Hagebyen Borettslag I (orgnr. 956698243)
Antall enheter	48
Styrets e-post	hagebyen1@borimail.no
Styreleder	Henrik Amundsen (40282426)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 21149833/4)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/1277
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 7 360,00	Andre inntekter	kr 114,00
Formue	kr 41 036,00	Utgifter	kr 774,00

Merknader

Bori overtok forretningsførsel i 1995, dette er forklaring på innflyttingdato. Ingen historikk før det.

Intern forkjøpsrett i borettslaget.

Vedtekter for Hagebyen borettslag

Org nr 956 698 243, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.10.1949, endret den 03.05.2004, og 21.04.2008. Sist endret 10.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål Hagebyen borettslag I er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100 - ett hundre kroner.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres det ved loddtrekning hvem som får overta andelen.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt dersom ikke andre beboere i oppgangen har innvendinger mot dette.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år andelseieren er en juridisk person andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad

om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseier som har fått tillatelse til å oppføre garasje på borettslagets eiendom har ansvar for alt vedlikehold av denne selv, se egen kontrakt mellom andelseier og borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt

vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier Ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling -

Godkjenning av årsberetning fra styret - Godkjenning av

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder *lov om burettslag*. (se lovdata.no)

812 Hagebyen Borettslag i

PROTOKOLL FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING 29.04.2026

Sted: Skedsmo Røde Kors, Stortorget, 24, 2000 Lillestrøm

10 av 48 mulige stemmegivere var representert.

10 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Helle Bjørnhaug fra BORI velges som møteleder. Henrik Amundsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 732 705 mot budsjett 2 472 655

Utgifter: 1 852 810 mot budsjett 2 149 563

Resultat: 879 895 mot budsjett 323 102

Disponible midler pr 31.12: 1 969 721

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Sak 4: Styrehonorar

Honorar settes til kr 200 000,- som forrige år.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 200 000,-. Fordeles av styret.

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Styreleder (2 år)

Henrik Amundsen

Enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Nina Rønning

1. valg - enstemmig valgt

Rune Jomar Smith

2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Armen Michaeli

1. valg - enstemmig valgt

Sunniva Hustoft

2. valg - enstemmig valgt

ORDENSREGLER FOR HAGEBYEN BORETTSLAG I

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i bo-området.

Det er i alles interesse at leietakerne tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommenes naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av leietakers opptreden.

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensregler blir fulgt.

Husk at reglenes formål er å sikre leieboerne orden, ro og hygge i sine hjem.

1. YTRE ORDEN

Alle borettslavere må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig.

Borettslavere må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Glass, spisse gjenstander, olje og/eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelkassen.

Lagring av sykler (dog ikke motorsykler), hagemøbler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i dertil egnede fellesrom.

Det skal ikke oppbevares møbler eller lignende utenfor egne loftsboeder.

Borettslavere kjøretøy skal parkeres på anvist plass. Gjesteparkering skal bare skje på gjesteparkeringsplasser.

2. INDRE ORDEN - RENGJØRING

Innganger, trapper og fellesrom skal rengjøres etter tur. Det er en selvfølge at vask av dører, vinduer, gelendere m.v. følger rengjøringsansvaret.

Ansvar for trappevask har hver leieboer 1 gang i uken annenhver uke fra og med egen avsats til underliggende etasje.

La ikke andre gjøre rent for deg og dine.

Ytterdører, kjeller- og loftsdører skal holdes låst hele døgnet.

Det henstilles til borettslavere om ikke å sette gjenstander i oppgangen. (Gjelder ikke gåstoler).

Det er ikke tillatt å kople tørketrommel og kjøkkenventilatorer til luftkanalene, da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet.

3. DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund og/eller katt så sant det er enighet om dette blant de andre beboerne i vedkommendes oppgang.

4. GENERELT

Borettsøverne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden eller fremleietakere overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet.

Disse ordensregler er en del av husleiekontrakten. Mislighold kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Meldinger fra styret i borettslaget til borettsøverne ved rundskriv gjelder på samme måte som ordensreglene.

Tvister mellom borettsøverne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

Dato, 18/4 1995.

Hagebyen Borettslag I

Styret

HUSREGLER FOR HAGEBYEN BORETTSLAG I

1. Vaktmesteruken går fra søndag til og med lørdag.
2. Trappevasken utføres annenhver uke.
3. Om sommeren klippes plenen og det skal ryddes rundt huset.
4. Om vinteren måkes inngangspartiet ut til gaten, og vei til søppelstativ.
5. Søppelsekker settes opp i stativ når søppelkjøerne har tatt med seg de gamle sekkene.
6. Banking og bruk av vaskemaskiner skal være avsluttet før kl. 22.00.
7. Vask av kjellerrom utføres regelmessig ved hjelp av turordning.
(Se oppslag kjellerdør.

Etter spørsmål fra flere borettslavere sendes dette skriv rundt til samtlige i Hagebyen Borettslag.

Med hilsen
Styret

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 05.05.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt							Kilde: Lillestrøm kommune		
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	1277	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Alexander Kiellands gate 1A								

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

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid>

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

KOMMUNEINGENIØREN
LILLESTRØM

TELEFON 81

LILLESTRØM.

Til Lillestrøm B.B.lag og Byggekompaniet.

Innflytningstillatelse.

Alex. Kjellandsgate 3. (12 leiligheter)

Huset ble besiktiget den 13/12-48 og er såvidt ferdig
at innflytningstillatelse pr. 15/12-48 herved kan meddeles.

Det forutsettes da at det resterende malerarbeide blir
fullført til denne tid, samt at lys i ganger, loft og
kjeller ordnes snarest, og senest innen 31/12-48.

For Lillestrøm Bygningsråd, den 13/12-48.

Lillestrøm Bygningsråd

R. Michelet

sekr.

Sendes herr Helserådets ordfører.

Tilbake til Lillestrøm Bygningsråd idet
en tiltrer herr Bygningschefens innflytningstillatelse.

Disposisjon

for Lillestrøm Helseråd 16 JAN 1949

Helserådets ordfører

Sendes Lillestrøm Boligbyggelag og Byggekompaniet til
underretning.

for Lillestrøm Bygningsråd, den 18.jan.1949.

R. Michelet.



FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: Montering av ildsted B.sak nr.: 1456/96

Byggherre: Inger Aasen

Byggeadresse: Alex. Kiellandsgate 3 B G.nr.: 81 B.nr.: 1277

Byggets grunnflate: Ant. etg.: Ant. leil.:

Bruksareal: Brutto gulvareal:

Tatt i bruk: Midlertidig innfl.dato:

Merknader: Gjelder ildsted Type Trolla Bng N2.

Skedsmo Bygningsråd, den 13.03.1997.


Bygningsjef
Svein Bangsund


Avd.ingeniør

Finn Throndsen

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

 SKEDSMO KOMMUNE Teknisk sektor- Byggesaksavdelingen Postboks 313 2001 LILLESTRØM	Ferdigattest			
	Etter plan- og bygningsloven § 99			
	Saksmappe (j.nr)		Løpenr	
01/00364		26219/01		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	
81	1277			
Tiltakshaver (navn og adresse)		Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse		
Hagebyen Borettslag Aleksander Kiellandsgate 4A 2000 LILLESTRØM		Nybygg - Boliggarasje og uthus Alex. Kiellands gate 1-3, 2000 LILLESTRØM		

Spesifikasjon				
BTA: m ²	BRA _(hoveddel) : m ²	BRA _(tilleggsdel) : m ²	BRA: 34 m ²	
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato	
01/133	28.02.01	Enkle tiltak	25.10.01	
			Sluttkontroll / Dato	
			25.10.01	
Merknader <ul style="list-style-type: none"> Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Igland Industrier AS, datert 25.10.01. 				

Byggesaksavdelingen - 02.11.01

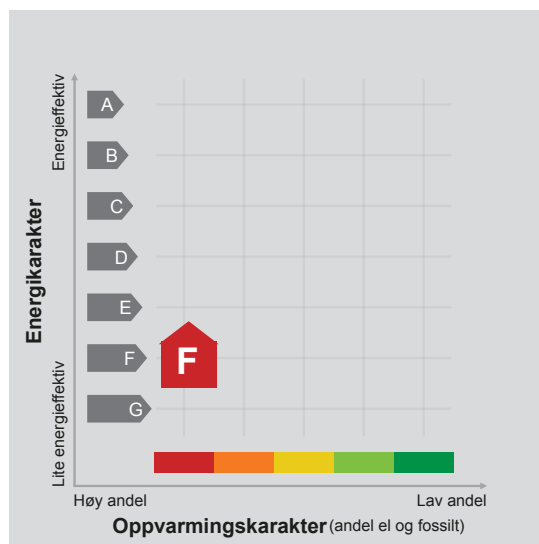
Brit Johanne Søvde

Brit Johanne Søvde
overingeniør / saksbehandler

Kopi til		
Ansvarlig søker	Igland Industrier AS	Postboks 241, 4892 GRIMSTAD
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb. Avd. v/ Tore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

ENERGIATTEST

Adresse	Alexander Kiellands gate 3A
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	1277
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150930413
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	4a5a348c-7350-4bf1-8cc7-c2a05f355093
Dato	30.08.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Alexander Kiellands gate 3A - Nabolaget Ole Bulls gate/Alexander Kiellands gate - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

St. Magnus plass Linje 335, 360	2 min 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21.5 km
Oslo Gardermoen	25 min

Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	7 min 0.5 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	12 min 1.1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	7 min 2.3 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	19 min 1.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 0.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	17 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

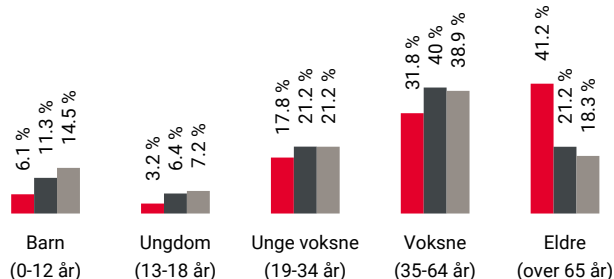
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ole Bulls gate/Alexander...	921	623
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	6 min 0.5 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Volla barnehage (1-5 år) 174 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Prix Alexander Kiellands Gt PostNord	3 min 0.2 km
Bunnpris Lundkvartalet Søndagsåpent	4 min 0.3 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



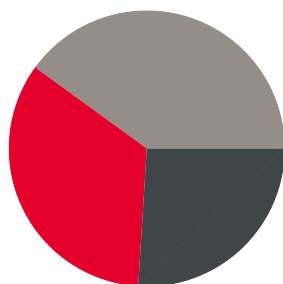
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	A.C.Svartstadgt. ballplass Ballspill	6 min	0.5 km
	Lillestrøm videregående Aktivitetshall	7 min	0.6 km
	Sterkere Trening	4 min	
	EVO Lillestrøm	6 min	

Boligmasse

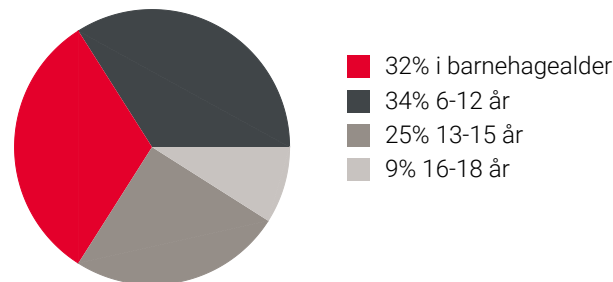


- 34% enebolig
- 26% blokk
- 40% annet

Varer/Tjenester

	Lillestrøm Torv	5 min
	Boots apotek Lillestrøm	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

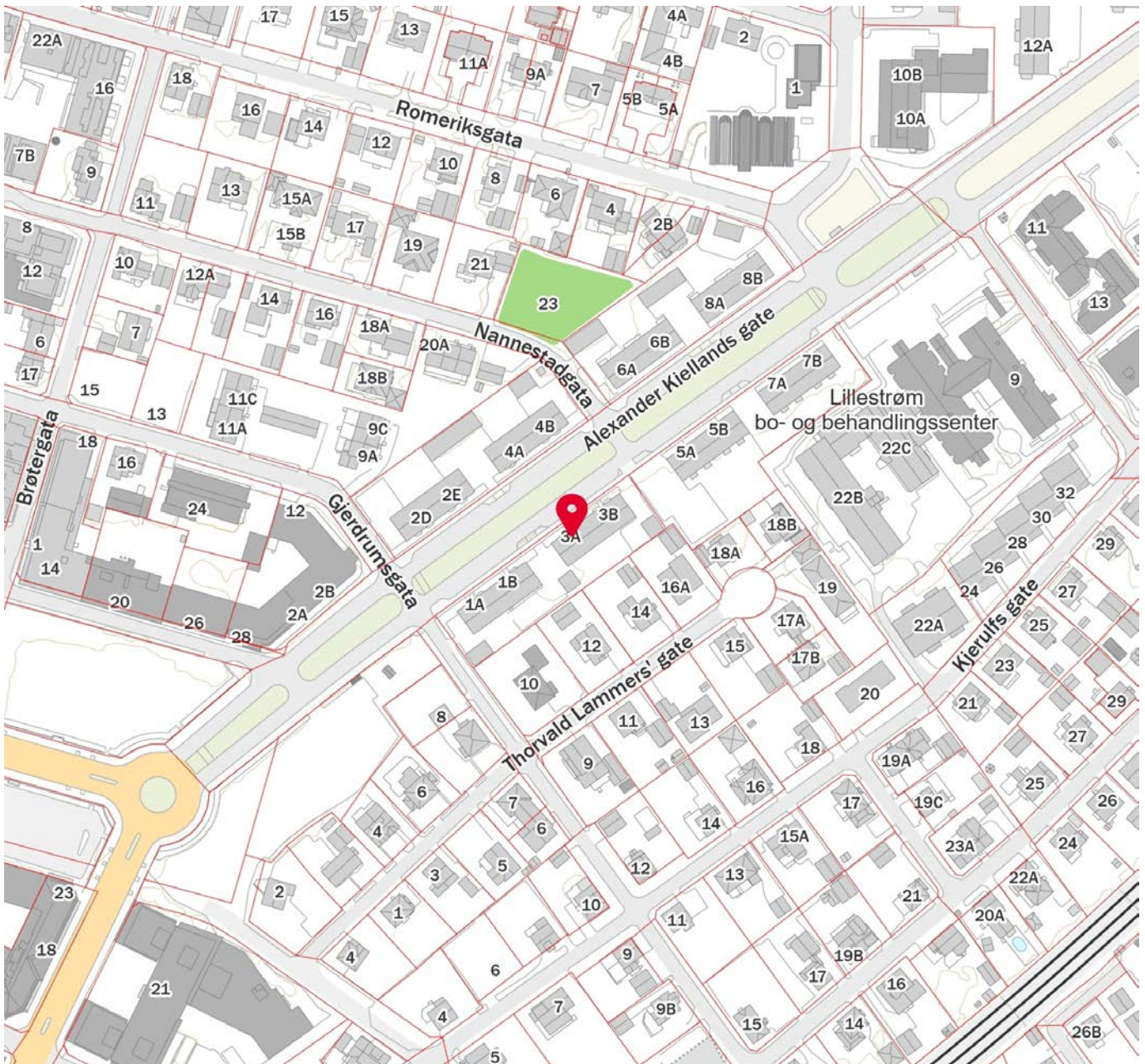
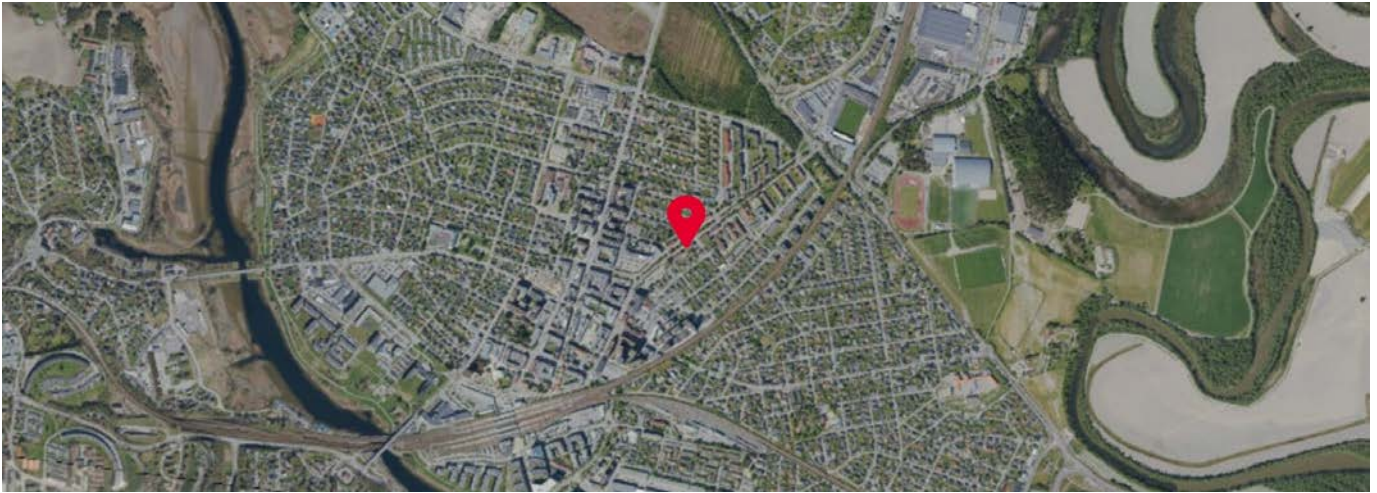


0% 63%

- Ole Bulls gate/Alexander Kiellands gate
- Lillestrøm
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	16%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Alexander Kiellands gate 3A
2000 LILLESTRØM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Benum Braanen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre