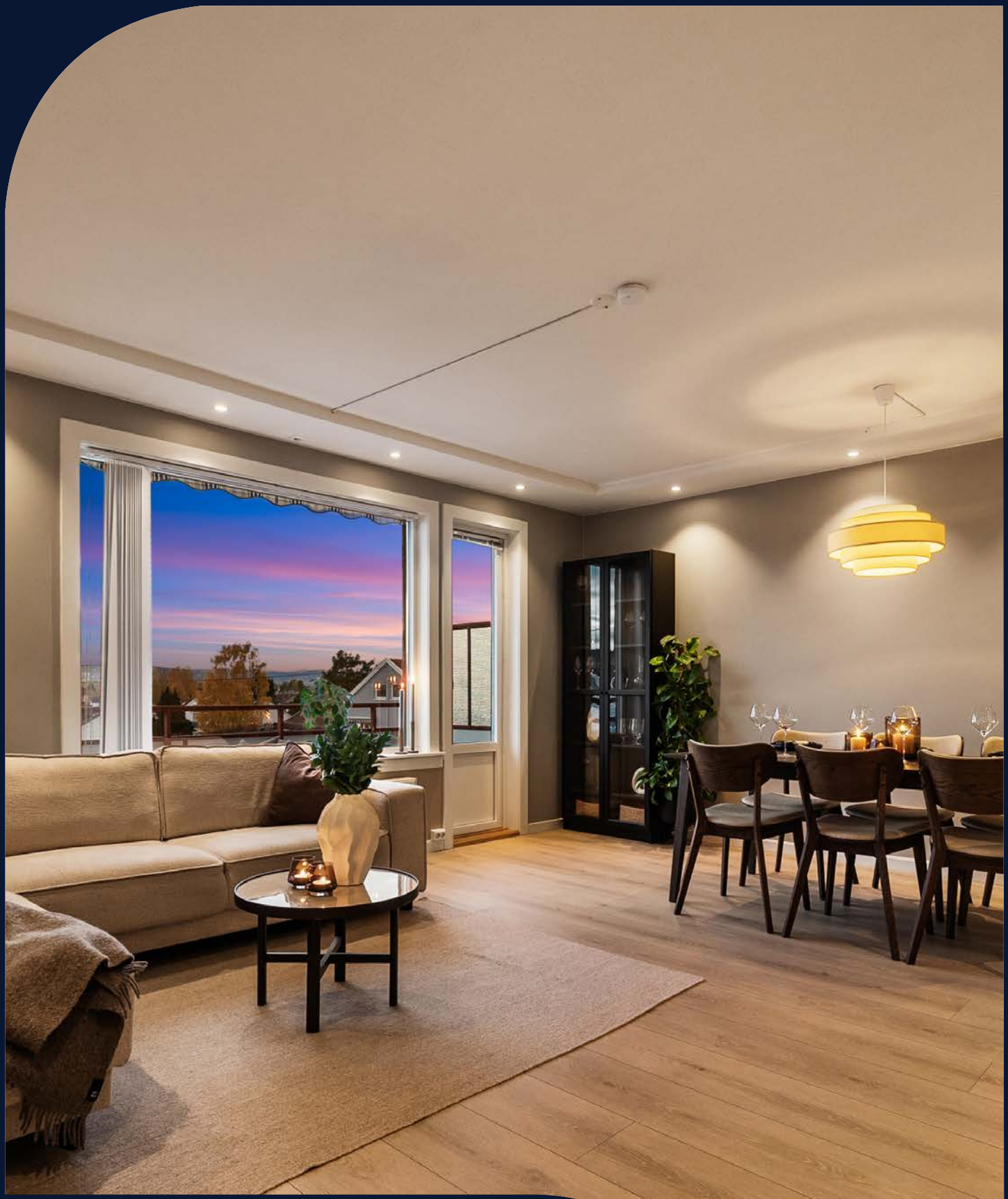


Velkommen til

A.C. Svarstads gate 2C, 2003 Lillestrøm

EiendomsMegler 1

Velkommen til

A.C. Svarstads gate 2C, 2003 Lillestrøm

Lys og gjennomgående 3-roms | Vestvendt balkong med flott utsikt og sol | P-plass m/lader | Gangavstand til sentrum

Velkommen til A.C. Svarstads gate 2C! Lys og tiltalende 3-roms med vestvendt balkong, flott utsikt og parkeringsplass.

Eiendommen har attraktiv beliggenhet i et rolig område, med kort gangavstand til sentrum. Den romslige stuen har fint naturlig lys og god plass til både sofagruppe og spisebord, med utgang til balkongen. Planløsningen byr videre på to lune soverom, praktisk kjøkkenrom, innbydende entré og oppgradert baderom.

Høydepunkter:
- Gjennomgående 3-roms andelsleilsleilighet
- Vestvendt balkong på 8 m²
- Åpen og langstrakt utsikt med solnedgang
- Kjøkkeninnredning fra 2020
- To gode og lune soverom
- Bad oppgradert med mikrosement i 2024
- Dimbare lys i alle rom
- Egen parkeringsplass med elbillader
- Inne-, kjeller- og loftsbod



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Madeleine Aursøy Larsson
eiendomsmegler
Tlf: 924 84 558
E-post: madeleine.aursoy@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 750 000
Andel fellesgjeld	kr	110 822
Pris ink fellesgjeld	kr	4 860 822
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 870 318
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 655

BRA Total/BRA-i	73/68 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1960
Etasje	4
Energikarakter	C



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
A.C. Svarstads gate 2C, 2003 LILLESTRØM

Registerbetegnelse
Gnr. 81, bnr. 1693
, andelsnr. 84 i Måsan Borettslag med orgnr.: 946448206 i Lillestrøm kommune.

Etasje
4

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral og tilbaketrukket beliggenhet i et etablert boligområde i Lillestrøm, med gangavstand til byens mange fasiliteter. Den daglige handelen gjøres enkelt i nærområdet med både Coop Prix og Meny innen en kort spasertur fra boligen. For et mer omfattende utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud ligger Lillestrøm Torv og gågaten i Storgata en liten spasertur unna. Byen kan dessuten skilte med et variert kulturliv med blant annet Lillestrøm Kultursenter og Nitja senter for samtidskunst.

For friluftsliv og rekreasjon byr området på fine turmuligheter like i nærheten. Flomvollen tursti langs Nitelva innbyr til løpe- og spaserturer langs elvebredden, og i sommerhalvåret er populære Nebbursvollen friluftsbad et yndet samlingspunkt for store og små. Rett ved bebyggelsen finnes det også en lokal ballplass og hyggelige grøntområder.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med barnehager som Måsan og Volla i gangavstand, samt nærhet til Volla skole, Kjellervolla skole og Lillestrøm videregående skole.

Kollektivtilbudet er særdeles godt utbygd. Nærmeste bussholdeplass på St. Magnus plass ligger bare en kort gåtur unna med lokale busslinjer. Lillestrøm stasjon nås raskt til fots eller på sykkel, og utgjør et av landets mest sentrale knutepunkter for tog og buss. Med hyppige avganger tar direktetoget inn til Oslo S rundt ti til tolv minutter, samtidig som det går raske togforbindelser direkte til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 68 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 73 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje
BRA-i: 68 m² Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad, bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
8 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde og skråhimlinger, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 11 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde og skråhimlinger, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 11 m².

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på

markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 20.10.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter, byggeår 1960. Bygningen har grunnmur i naturstein. Yttervegger i murverk. Etasjeskilleren er av betong. Takkonstruksjon i tre.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2014.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, fra 1985. Balkongdøren er produsert i 2014.

Balkong:
Vestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca 8 m².

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet. Automatisk lekkasjestopper i kjøkken. Synlige avløpsrør er i plast. Sluket er i plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene for lufttilførsel. Kullfilterventilator er montert på kjøkkenet.

Tekniske detaljer:
Boligen har radiatorer. Varmekabler er montert i bad, ifølge eier.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
2010: Arbeider i forbindelse med oppussing av badet.

Boligen er eldre og har hatt flere eiere. Det er derfor ikke full oversikt over tidligere arbeid på det elektriske anlegget. Det er derfor usikkert om det finnes arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Dette er elektrikerfirmaets skriftlige bekreftelse på at arbeidet oppfyller sikkerhetskravene. Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å kontrollere om arbeidet er utført riktig, men betyr ikke nødvendigvis at det er feil på anlegget.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Eier er spurt om

anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Ventilasjon | Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600. Kjøkkenet mangler avtrekkspunkt. Et avtrekk trekker luft ut av rommet og fører den ut til det fri. Kjøkkenet mangler slikt avtrekk i henhold til gjeldende byggeregler for denne boligen. Manglende avtrekk kan føre til økt fukt, matos og dårligere inneklima. Forholdet gis TG 3 i henhold til NS 3600:2025. TG 3 er satt da det ikke er forsert avtrekk på kjøkkenet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Bad - Overflater, vegger og himling | Vinduet er plassert i våtsone. I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Eventuell membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Gulvet knirker noe. Knirk kan for eksempel skyldes ujevnt underlag eller tidligere fuktpåvirkning, uten å kunne bekrefte nøyaktig årsak.

- Innvendige vannledninger | Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet. Kursene for rør-i-rør er ikke merket. Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes. Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått på rørene kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader.

- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) | Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Helse, miljø og sikkerhet
- Elektrisk anlegg | Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er

utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt. På bakgrunn av manglende samsvarserklæring anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig.

- Branntekniske forhold | Boligen er oppført før 1985 hvor krav til branncelle generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Plassen merket med leilighetsnummer '84' er reservert for denne leiligheten, og bruksretten følger leiligheten ved salg.

Det er montert elbillader på plassen, og forbruket faktureres via Laddel.

Gjesteparkering ved enden av Vestbygata 8F krever synlig parkeringskort i frontruten.

Parkeringsplasser merket «Måsen borettslag» benyttes også til gjesteparkering. Plassene er spredt rundt i borettslaget, blant annet er det to plasser rett utenfor oppgangen.

Standard
Entré:
Innenfor døren kommer du inn i en praktisk og innbydende entré med plass til skoskap, oppheng og garderobeskap. Fra entréen er det tilgang til innvendig bod.

Stue:
Med gjennomgående løsning og en himlingshøyde på 2.47 meter, oppleves stuen som lys og luftig. I stuen er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Overflatene er lysmalte, gulvet er belagt med laminat, og det er montert rikelig med downlights langs himlingen. Fra stuen er det utgang til balkongen.

Balkong:
Stor balkong på 8 m². Balkonggulvet er belagt med treheller og rekkverket er av glass og metall.

Fra balkongen er det åpen og langstrakt utsikt. Utetilværelsen oppleves som skjermet og privat med lite innsyn. På balkongen er det montert markise. Balkongen er vendt mot vestlige solforhold.

Kjøkken (TG2):
Eget kjøkkenrom med plass til frokostbar-løsning. Den moderne innredningen ble montert i 2020 og har slette fronter og benkeplater i stilfull steinkomposittt. I innredningen er det integrerte hvitevarer som stekeovn og mikro i ståhøyde, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/ fryseskap. Glassplater beskytter bakveggene i sprutsonene, og ventilatoren har kullfilter. Kjøkkenet byr på rikelig med oppbevarings- og arbeidsplass.

Soverom:
Leiligheten har to romslige og samtidig lune soverom. Det største soverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det andre soverommet er velegnet som gjeste-/ barnerom eller kontor, og har plass til seng, skrivepult i tillegg til flere medfølgende garderobeskap. Soverommene er malt i duse og behagelige farger.

Bad (TG2):
Pent og lyst bad oppusset i 2010, oppgradert med nye overflater i mikrosement på vegger og gulv i 2024. Det er montert varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Badet er ellers utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt wc og servantinnredning med skuffer og overskap. I tillegg er det opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Overflater:
Gulv: Laminat og mikrosement.
Vegger: Sparklede, pussede og malte overflater, samt mikrosement på bad.
Himling: Sparklede, pussede og malte overflater.

Lagring:
Leiligheten disponerer en intern bod, en ekstern kjellerbod på 5 m², samt en loftsbod med et gulvareal på 11 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på bytte av servant og speilskap. Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:
Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.
Balkong på 8 m² med utgang fra stuen.

Bod i kjeller på 5 m² samt en loftsbod med gulvareal på 11 m².

Byggeår
1960

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:
2024:
- Nye overflater med mikrosement og ny innredning på badet, utført av Byggmester og takstmann Haagensen AS
2020:
- Ny kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i steinkomposittt og integrerte hvitevarer
2010:
- Oppusset bad. Det foreligger fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:
2026:
- To sirkulasjonsledninger ut fra teknisk rom til nærmeste fordelingsrør ifm. legionellaforebygging
- Ombygging av sirkulasjonspumpe og to injusteringsventiler i teknisk rom
- Isolering av varmerør i kjellerstrekk
- Skiftet filterhus til varmeanlegget
2025:
- Ny pumpe i teknisk rom til varmtvann
- Skiftet kraner til varmtvann i kjeller i begge blokker
2024:
- Nye brannslukkingsapparater
- Isolering i teknisk rom for å unngå varmetap
2021:
- Fasademaling
- Etablert ladeinfrastruktur for elbil
2020:
- VVS, luftutskiller og vannrensing til radiatorene
- Nytt gjerde rundt eiendommen
2019:
- Belysning i fellesarealer byttet til LED
2018:
- Ventilasjonsrens
- Nytt callinganlegg
- Varmekabler i takrenner og nedløp på forsiden
2017:
- Installert felles vannmålere
- Oppussing av alle oppganger
- Oppgradering og installasjon av nye røykvarslere
2016:
- Etablert nye Molok nedgravde avfallscontainere

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:
2023:
- Montering av elbillader
2021:
- Nye rør under kjøkkenbenk og montering av Waterguard ifm. kjøkkenfornying, utført av Drammen rør AS
2020:

- Skifte til automatsikringer i sikringsskap, nye kurser til kjøkken, montering av downlights i stue samt nye stikkontakter og belysning, utført av BTA Elektro
- Nytt gulv og lister i hele leiligheten samt nye innvendige dører

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 3771.7 m²

Beskrivelse av tomten
Tomten er opparbeidet med felles grøntområder og plener, beplantning, asfalterte adkomst- og parkeringsarealer samt fellesfasiliteter.

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk. Det betyr i utgangspunktet at alle andelseierne har lik rett til å benytte arealet.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 750 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 110 822,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 870 318,-

Kjøpsomkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406 Parallellavklaring forkjøpsrett
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 5 655,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Kabel-TV og internett (Telia grunnpakke), parkeringsplass, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og forretningsførsel.

Fordeling:
Felleskostnader: kr 4 425
Kabel TV/Bredbånd: kr 498
Stipulerte renter: kr 529
Stipulerte avdrag: kr 161
Fast P-plass: kr 42

Felleskostnadene kommer til å øke med 6 % fra og med 01.01.2027. I tillegg blir summen for

parkeringsplasser økt fra kr 42 til kr 50.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 110 822
Andel fellesgjeld pr. dato: 30.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: BOLIGBANKEN ASA
Lånenummer: 96660138231
Type: Annuitetslån, 12 terminer pr. år
Restsaldo pr. 30.09.2026: kr 9 199 820
Andel av saldo: kr 110 822
Løpetid: 11.01.22 - 31.01.52
Rente: 5,70 %

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget sine andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader ved å inngå avtale om sikringsordning. Denne avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene og har følgende oppsigelsesvilkår: Borettslaget kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte etter vedtak på generalforsamling, og forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp avtalen dersom forsikrede ikke lenger oppfyller fastsatte krav. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fåes ved henvendelse til megler.

Sikringsordningen er tegnet hos Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Andel Fellesformue
Kr 35 624 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 011 873 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 047 491 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Fremtind Forsikring AS
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
20888620

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig innflyttingsattest datert 22.03.1960, men ikke ferdigattest iflg kommunen. Jf plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger ferdigattest datert 15.07.2010 for endring av bygg - våtrom for boligblokkene i Vestbygata 8 A-F og A-C. Svarstads gate 2 A-D.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 28.09.1956, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For

ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 14.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger, markert med aktsomhet, det vil si potensiell risiko for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak som for eksempel terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk og skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag, og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresonene. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag. Se www.nve.no for mer informasjon.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (GNR 81, BNR 1693):
1978/100300-1/8 19.01.1978 OBLIGASJON
Beløp: NOK 594 400
Panthaver: SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L LØPENR: 1481603
OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1993/9447-1/8 13.08.1993 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/9171-1
2009/980894-1/200 21.12.2009 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Veket for
Beløp: NOK 17 500 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF ORG.NR: 920 058 817

2022/25554-1/200 07.01.2022 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: BOLIGBANKEN ASA ORG.NR: 914 827 841
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst

heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Kabel TV/bredbånd leveres av Telia og er inkludert i felleskostnadene med kr 498 pr. måned.

Borettslag
Måsan Borettslag

Om borettslaget
Måsan Borettslag består av 92 andelsleiligheter fordelt på to lavblokkbygninger.
Borettslaget benytter beboerportalen www.nabonett.no for informasjonsdeling til beboere.

Styret opplyser pr mail 17.10.2026:
- Det er ikke planlagt økninger i 2026, men felleskostnadene kommer til å øke med 6 % fra og med 01.01.2027. I tillegg blir summen for parkeringsplasser økt fra kr 42 til kr 50.
- Det er ingen planlagte prosjekter for borettslaget fremover.

Generalforsamlingen ble avholdt 14.04.2026. Viktige behandlede saker:
- Godkjenning av styrets årsberetning og årsregnskap for 2025, hvor årets overskudd ble overført til egenkapital.
- Fastsatt styrehonorar for foregående periode til kr 317 000.
- Enstemmig vedtatt vedtektsendring vedrørende § 5-1 om andelseierens vedlikeholdsplikt.
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegater til BORI BBL.

Pågående og planlagte tiltak i borettslaget:
- Kjemisk rensing av radiatorer og montering av større filter i anlegget for å fjerne slam og mineraler.
- Legionellaforebyggende tiltak og utbedring av varme- og varmtvannsanlegget, herunder ombygging av sirkulasjonspumpe og to injusteringsventiler samt to sirkulasjonsledninger i teknisk rom og isolering av varmerør i kjeller.
- Avtalen om fjernvarme med Akershus Energi er oppsagt fra januar 2026 med virkning ett år frem i tid for reforhandling og etablering av ny avtale.

Fasiliteter og fellesområder:
- Fellesvaskerier og tørkeplasser.
- Kjellerboder, loftsboder og felles sykkelbod i kjeller.
- Renhold av fellesarealer utføres av innleid firma (Din Driftspartner AS).
- Borettslaget har ingen ansatt vaktmester, men leier inn eksterne tjenester til drift, snømåking og gressklipping.
- Felles grøntområder med utendørs tørkestativ og Molok avfallscontainere.

Eierforhold og overdragelse:

- Alle andelseiere må være medlemmer i BORI BBL.
- Kun fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie andel i borettslaget, og ingen fysisk person kan eie mer enn én andel.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.

Styret opplyser i årsberetningen at borettslaget ikke er part i noen rettslige tvister.

Organisasjonsnummer
946448206

Andelsnummer
84

Forretningsfører
Bori Bbl

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett
8406

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

Søknad om styregodkjenning formidles via forretningsfører BORI BBL. Nekter borettslaget å godkjenne kjøper, må melding om dette komme frem senest 20 dager etter at søknaden ble mottatt, ellers regnes godkjenning som gitt. Overtakelse kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper har tegnet og betalt medlemskap i BORI BBL.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund etter godkjenning fra styret.

Beboernes forpliktelser
Beboere forventes å delta på fellesdugnader (som årlig vårdugnad). Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og utstyr for brannvarsling og brannslukning i egen bolig, samt å påse at kjeller- og loftsboder holdes rene og at fellesdører holdes låst. Andelseiere som anskaffer elbillader på fast parkeringsplass er selv ansvarlige for vedlikehold av denne.

Regnskap/budsjett
Borettslagets regnskap for 2025 og budsjett for 2026 viser følgende hovedtall:
- Driftsinntekter for 2025: kr 5 386 181 (budsjettert kr 5 677 537).
- Driftskostnader for 2025: kr 4 514 171 (budsjettert kr 4 645 853).
- Driftsresultat før finansposter for 2025: kr 872 010 (budsjettert kr 738 502).
- Finansposter for 2025: kr -542 488 (budsjettert kr -559 470).
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 329 521 (budsjettert kr 179 032), overført til egenkapital.
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 2 942 059.
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr -3 247 558 (udekket tap kr -3 256 758, andelskapital kr 9 200).
Negativ egenkapital skyldes at gjennomført vedlikehold kostnadsføres i regnskapet og finansieres med låneopptak.
- Budsjett 2026: driftsinntekter kr 5 677 537, driftskostnader kr 5 253 883, finansposter kr -527 234 og et budsjettert årsresultat på kr -103 580.

Årsregnskap og budsjett kan fremlegges av megler ved henvendelse.

Energi
Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Radiatorer, samt varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Selger opplyser at strømforbruket i 2025 var på i underkant av 3 500 kWh. Dette gjelder strømforbruk som betales utenom felleskostnadene.

Energikarakter
C.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret.

Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Fredrik Oseth Nordby
fn@norskeboligrapporter.no
954 21 650

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 19.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Løsøre som ikke medfølger salget:
- Lampe over spisebord.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Mindre sprekk i et par av flisene.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Byggmester og takstmann Haagensen AS
Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt lagt mikrosement over gulv og vegger.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Byggmester og takstmann Haagensen AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt mikrosement på gulv og vegger. Byttet dusjsett, dusjtermostat, dusjvegger, slukrist på begge sluk, servantbatteri, bunnventil i vask. Bygd inn innbygningssisterne, byttet toalett og betjeningsplate.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Byttet servant og speilskap
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Drammen rør AS
Beskrivelse av arbeidet: Nye rør under kjøkkenbenk, samt installasjon av waterguard ved etablering av nytt kjøkken i 2020/2021.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: BTA Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Byttet automatsikringer i sikringsskapet og lagt opp nye kurser til kjøkkenet. Installert downlights i stuen, taklampe og ekstra stikkontakter. Lagt opp stikkontakter på soverom 1 og 2. Byttet alle stikkontakter i boligen, med unntak av badet. Montert belysning over kjøkkenbenken med trådløs dimmer.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Oppgraderinger 2020-2023:
- Byttet gulv og lister i hele leiligheten (2020).
- Sparkel på vegg i stue og kjøkken (2020).
- Byttet innvendige dører Sov1/sov2/bod (2020).
- Lagt opp spotter i stue (2020).
- Nytt kjøkken fra Ikea med benkeplater i stein og integrerte hvitevarer 2020/21.
- Walls to paint plater/sparkel på soverom 2 (2022).
- Byttet til automatsikringer/lagt opp nye stikk/lagt opp til spotter/montert lamper og ekstra stikk/ny kurs på kjøkken (2020).
- Byttet servant og speilskap m/belysning på bad (2023).
- Montert EL-billader (2023).
- Kosmetisk oppgradering av bad (2024).
- Sparkel på vegg i stue (2024).
- Byttet dørhåndtak på alle innvendig dører (2024).
Andre opplysninger:
- Noe stedvis knirk i gulv.
- Skjevhet i vegg mellom kjøkken og bad oppdaget ved etablering av nytt kjøkken. Kjøkkenbenk/innredning bygger derfor litt utover på den ene siden.

Eier

Andelseier
Siri Tønseth Kjærstad

Caroline Sparem

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er

begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,20 %
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3 000
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 150
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 18 900
Markedspakke kr 22 900

Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 8 567. Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 122 442, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Image Day

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler
Madeleine Aursøy Larsson
eiendomsmegler
madeleine.aursoy@em1ostlandet.no
Tlf: 924 84 558

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







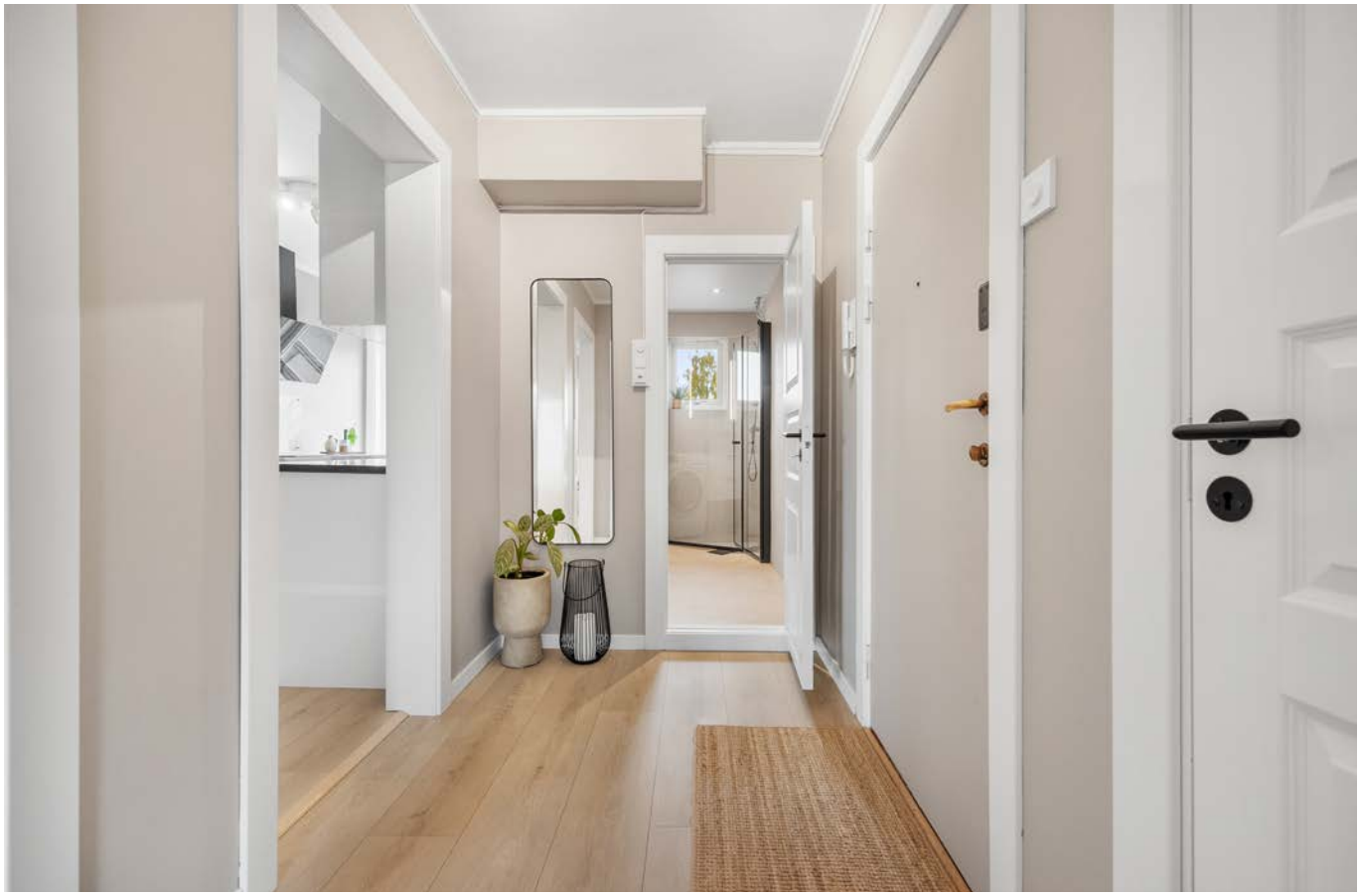


Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse













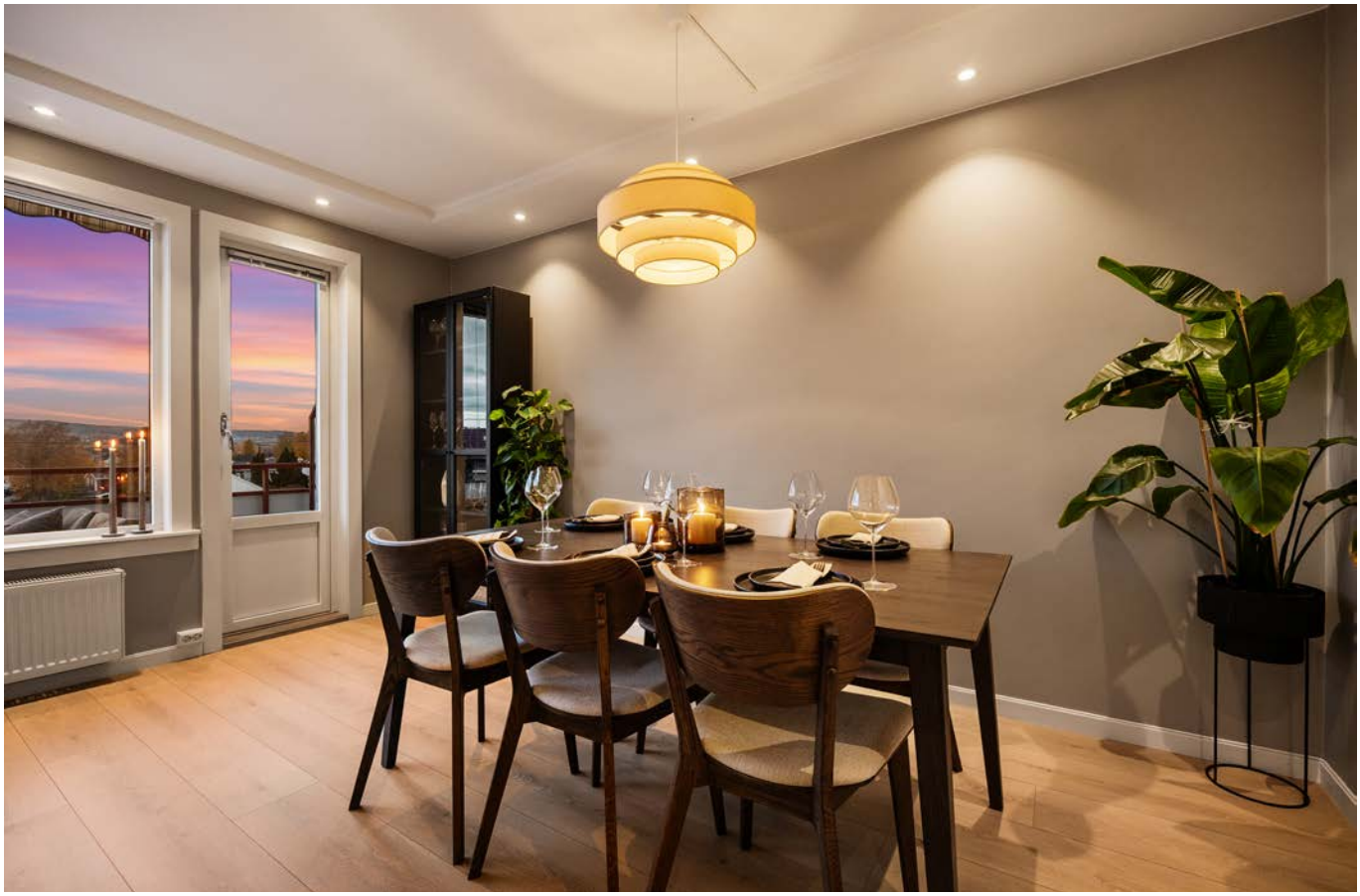











































































78
84
91





Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

A.C. SVARSTADS GATE 2C

Nabolaget Alexander Kiellands gt/Henrik Wergelands gate - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Magnus plass	Linje 335, 360	**2 min** 0.2 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	**15 min** 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**25 min** 22.2 km
Oslo Gardermoen		**25 min**

SKOLER

Kjellervolla skole (1-7 kl.)	304 elever, 14 klasser	**10 min** 0.8 km
Volla skole (1-7 kl.)	253 elever, 12 klasser	**10 min** 0.9 km
Vigernes skole (1-7 kl.)	516 elever, 22 klasser	**14 min** 1.2 km
Kjeller skole (1-10 kl.)	700 elever, 31 klasser	**21 min** 1.9 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	590 elever, 37 klasser	**17 min** 1.5 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	**9 min** 0.8 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	**14 min** 1.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

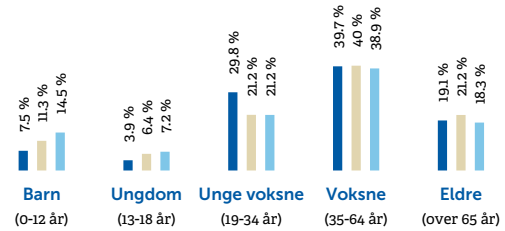
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands gt/He...	2 110	1 220
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Måsan barnehage (0-5 år)	54 barn	**5 min** 0.5 km
Volla barnehage (1-5 år)	174 barn	**10 min** 0.8 km
Sølepytten barnehage (1-5 år)	16 barn	**10 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Alexander Kiellands Gt	PostNord	**2 min** 0.2 km
Meny Åråsen	PostNord	**6 min** 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

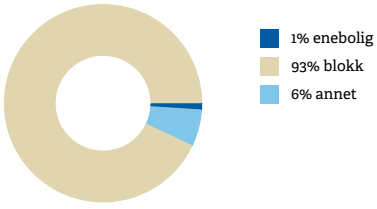
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

SPORT

A.C.Svartstadgt. ballplass Ballspill	**1 min** 0.1 km
Lillestrøm videregående Aktivitetshall	**10 min** 0.9 km
Sterkere Trening	**8 min**
Lillestrøm Arena	**8 min**

BOLIGMASSE



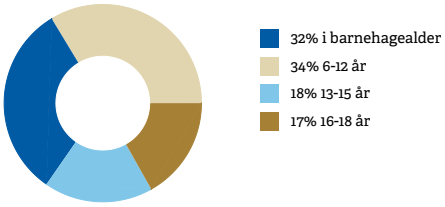
«Etablert strøk, stille og rolig og samtidig sentrumsnært»

Sitat fra en lokalkjent

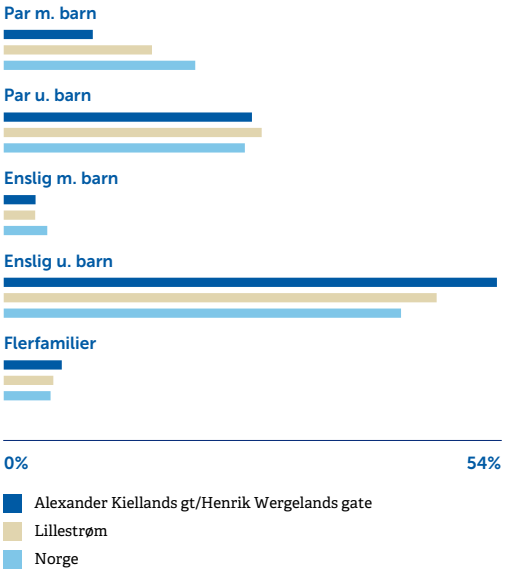
VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	**9 min**
Boots apotek Lillestrøm	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



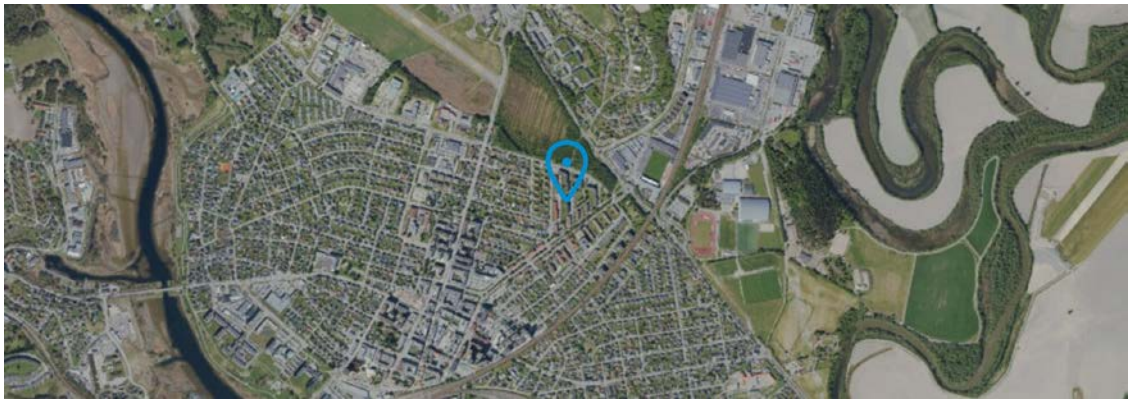
FAMILIESAMMENSETNING

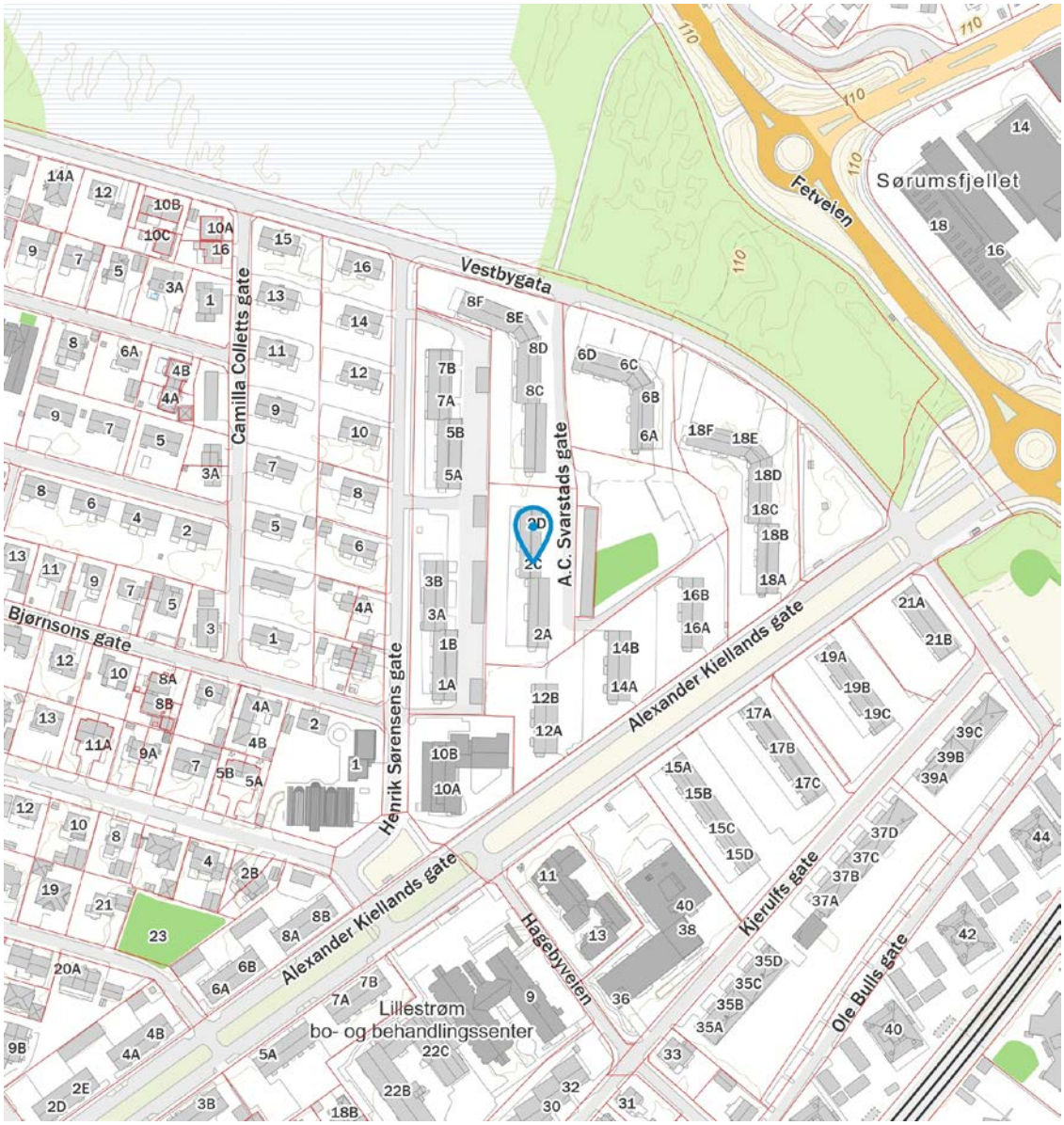


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

A.C. Svarstads gate 2 C, 2003 LILLESTRØM
LILLESTRØM kommune
gnr. 81, bnr. 1693
Andelsnummer 84

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22617-1226 **Eiendomsverdi ref nr:** SY3945

Autorisert foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fredrik Oseth Nordby

Norske Boligrapporter

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.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Fredrik Oseth Nordby
Uavhengig Takstingeniør
fn@norskeboligrapporter.no
954 21 650

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i naturstein, yttervegger i murverk og takkonstruksjon i tre.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Laminat.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,47 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

Det er enkelte steder registrert knirk i gulvet. Dette kan over tid gi noe økt slitasje i skjøter og innfestinger. Eventuell utbedring vil normalt kreve åpning og justering/avstivning av underlaget dersom knirking oppleves sjenerende.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2020.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har radiatorer.
Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

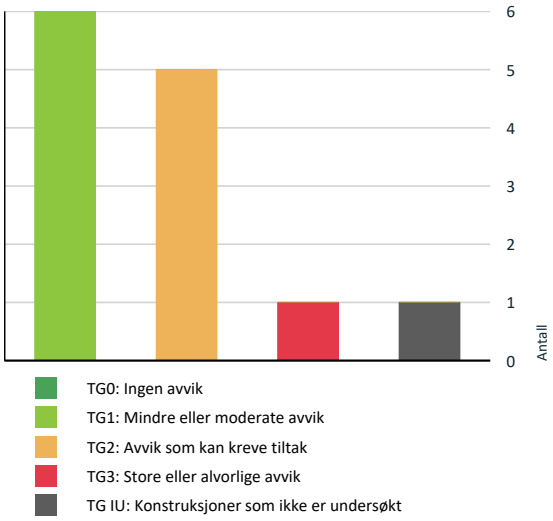
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

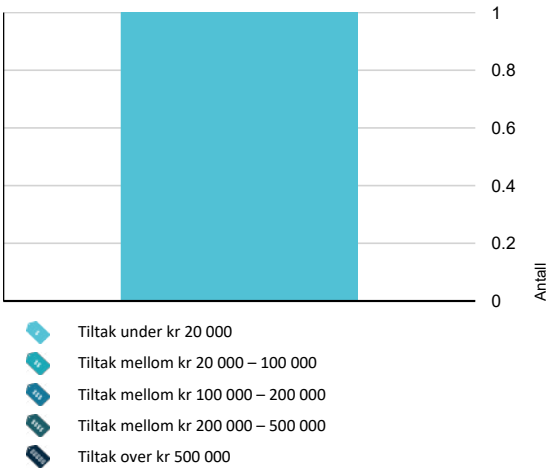
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt. På bakgrunn av manglende samsvarserklæring anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Gå til side

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1960	Kilde: Matrikkelen

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2014.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, fra 1985.
Balkongdøren er produsert i 2014.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Balkongdekke er belagt med tretremmer. Betongdekke er derfor ikke undersøk.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2010, nye overflater med mikrosement fra 2024.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Mikrosement på vegger. Slette overflater i himlingen.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom er utført som stikkprøver.

Vurdering av avvik:
• Vinduet er plassert i våtsone.
I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Mikrosement på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom er utført som stikkprøver. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Eventuell membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvoverflater er av laminat.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Gulvet knirker noe.
Knirk kan for eksempel skyldes ujevnt underlag eller tidligere fuktpåvirkning, uten å kunne bekrefte nøyaktig årsak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Automatisk lekkasjestopper i kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

• Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

• Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått på rørene kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Forhold rundt stakeluke og lufting er ikke kjent for leiligheten, da disse ligger i eventuelle fellesarealer.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene for lufttilførsel.
Kullfilterventilator er montert på kjøkkenet.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

• Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

• Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

• Kjøkkenet mangler avtrekkspunkt.
Et avtrekk trekker luft ut av rommet og fører den ut til det fri. Kjøkkenet mangler slikt avtrekk i henhold til gjeldende byggeregler for denne boligen. Manglende avtrekk kan føre til økt fukt, matos og dårligere inneklima. Forholdet gis TG 3 i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

TG 3 er satt da det ikke er forsert avtrekk på kjøkkenet.

Estimatet er begrenset til å gjære nærmere undersøkelser på om det er mulig å åpne tidligere ventil til oppdriftsanlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

• Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
2010: Arbeider i forbindelse med oppussing av badet.

Boligen er eldre og har hatt flere eiere. Det er derfor ikke full oversikt over tidligere arbeid på det elektriske anlegget. Det er derfor usikkert om det finnes arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Dette er elektrikerfirmaets skriftlige bekreftelse på at arbeidet oppfyller sikkerhetskravene. Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å kontrollere om arbeidet er utført riktig, men betyr ikke nødvendigvis at det er feil på anlegget.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt. På bakgrunn av manglende samsvarserklæring anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig.

⚠ Brannteknisk forhold

Vurdering av avvik:

• Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt. På bakgrunn av manglende samsvarserklæring anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig.

• Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

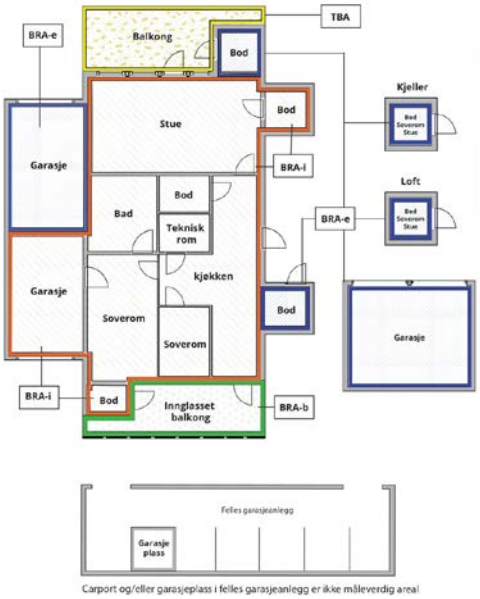
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
Etasje	68			68	8
Kjeller		5		5	
SUM	**68**	**5**			**8**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
Etasje	Bad, bod, entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde og skråhimlinger, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 11 m².

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier er spurt om arbeider utført av håndverker de siste fem årene, og om det foreligger skriftlig bekreftelse på disse.

Eier har opplyst om følgende arbeider:
2024 – Mikrosement og ny innredning på badet – Dokumentert med faktura og tilbudsbrev.

Kontrollen gjelder bare om arbeidet er utført av håndverker. Dokumentasjonen, for eksempel en faktura, sier ikke nødvendigvis noe om hvordan arbeidet er utført eller om kvaliteten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Fredrik Oseth Nordby	Takstingeniør
	Siri Tønseth Kjærstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1693		0	3771.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
A.C. Svarstads gate 2 C

Hjemmelshaver
Måsan Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/MÅSAN BORETTSLAG	946448206	H0402		Sparem Caroline, Kjærstad Siri Tønseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
84

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	19.10.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.10.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

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 3600:2025 (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.

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

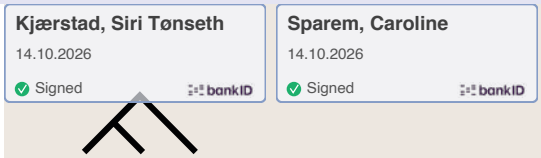
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



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

Siri Tønseth Kjærstad

Caroline Sparem

Boligen

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

A.C. Svarstads gate 2C
2003 LILLESTRØM

3205-81/1693/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Mindre sprekk i et par av flisene.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Byggmester og takstmann Haagensen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt lagt mikrosement over gulv og vegger

---

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?: 2024

Firmanavn: Byggmester og takstmann Haagensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt mikrosement på gulv og vegger. Byttet dusjsett, dusjtermostat, dusjvegger, slukrist på begge sluk, servantbatteri, bunnventil i vask. Bygd inn innbygningssisterne, byttet toalett og betjeningsplate.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet servant og speilskap

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Drammen rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør under kjøkkenbenk, samt installasjon av waterguard ved etablering av nytt kjøkken i 2020/2021.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

- **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?: 2020

Firmanavn: BTA Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet automatsikringer i sikringsskapet og lagt opp nye kurser til kjøkkenet. Installert downlights i stuen, taklampe og ekstra stikkontakter. Lagt opp stikkontakter på soverom 1 og 2. Byttet alle stikkontakter i boligen, med unntak av badet. Montert belysning over kjøkkenbenken med trådløs dimmer.

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- **Ja**

Oppgraderinger 2020-2023 - Byttet gulv og lister i hele leiligheten (2020) - Sparkel på vegg i stue og kjøkken (2020) - Byttet innvendige dører Sov1/sov2/bod. (2020) - Lagt opp spotter i stue (2020) - Nytt kjøkken fra Ikea med benkeplater i stein og integrerte hvitevarer 2020/21 - Walls to paint plater/sparkel på soverom 2. (2022) - Byttet til automatsikringer/lagt opp nye stikk/lagt opp til spotter/montert lamper og ekstra stikk/ny kurs på kjøkken. (2020) - Byttet servant og speilskap m/belysning på bad. (2023) - Montert EL-billader. (2023). Kosmetisk oppgradering av bad (2024). Sparkel på vegg i stue (2024). Byttet dørhåndtak på alle innvendig dører (2024). Andre opplysninger: - Noe stedvis knirk i gulv. - Skjevhet i vegg mellom kjøkken og bad oppdaget ved etablering av nytt kjøkken. Kjøkkenbenk/innredning bygger derfor litt utover på den ene siden.

Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

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

Generert 14.10.26
Vår ref.: 247 / 84
Meglers ref.: 6041260267

Megleropplysninger

Andel	84	**Bolignr**	H0402
Boligselskap	247 Måsan Borettslag	**Etasje**	4.etg
Adresse	A.C. Svarstads gate 2 C, 2003 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Siri Tønseth Kjærstad	**Bygningstype**	Lavblokk

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 14.10.26: kr 5 655,00 (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	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02	2027-03
Fast P-plass	42	42	42	42	42	42
Felleskostnader	4 425	4 425	4 425	4 425	4 425	4 425
Kabel TV/Bredbånd	498	498	498	498	498	498
Stipulerte avdrag	161	161	161	161	161	161
Stipulerte renter	529	529	529	529	529	529
Total	5 655	5 655	5 655	5 655	5 655	5 655

Restgjeld, renter og avdrag fra siste eller neste registrerte terminvarsel. Se dato på låneopplysningene nedenfor.

BOLIGBANKEN ASA - 5,70%		**Selskapet**	**Andel**
Annuitetslån, Info pr 30.09.26	Restgjeld	9 199 820,00	110 822,00
Terminer pr år: 12	Renter/mnd	43 159,00	519,00
Løpetid: 11.01.22 - 31.01.52	Avdrag pr mnd	14 098,00	169,00

Selskap og eiendom

Selskap	247 Måsan Borettslag (orgnr. 946448206)
Antall enheter	92
Styrets e-post	maasan@borimail.no
Styreleder	Øivind Lofthus (90031754)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 20888620)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/1693
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 112 326,00	**Andre inntekter**	kr 51,00
Formue	kr 35 624,00	**Utgifter**	kr 6 586,00

Merknader

De som har parkeringsplass, følger den leiligheten ved salg.

Velkommen til Måsan Borettslag!

Vi ønsker deg velkommen som beboer i vårt borettslag. For å sikre et godt bomiljø har vi samlet viktig informasjon om drift, vedlikehold og praktiske retningslinjer. Vi oppfordrer til å opprette en bruker på www.nabonett.no for å få oversikt over dette.

Her vil du blant annet finne informasjon om:

- Gjeldende styresammensetning
- Husordensregler
- Vedtekter
- Protokoll fra generalforsamling

Mvh

Styret i Måsan Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling 14.04.2026 for 247 Måsan Borettslag.

Møtested: Kippes Corner, Åråsen konferansesenter
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Vedtaksendring - 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt
Sak 6: Personvalg
Sak 7: Delegatvalg til boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Sebastian Kawala velges som møteleder. Berit Teien signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsberetning legges frem på generalforsamling

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 5 386 1810,- (mot budsjett 5 677 537,-)
Utgifter: 4 514 171,- (mot budsjett 4 645 853,-)

Resultat: 329 521,- (mot budsjett 179 032,-)
Disponible midler pr 31.12: 2 942 059,-

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler selv honoraret.

Forslag til honorar presenteres på møtet.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. xxx

Sak 5: Vedtaksendring - 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Lagt frem av styret/Tonje

Det foreslås å endre dagens avsnitt 1 og 2 under pkt. 5-1. Vedlikehold.

Dagens ordlyd er følgende;

"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, radiatorer, 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, radiatorer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer."

Det foreslås endret til følgende;

"5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1)Den enkelte andelseier skal holde boligen og øvrige rom og arealer som hører til boligen i forsvarlig stand. Vedlikeholdsansvaret omfatter alt innvendig vedlikehold, herunder nødvendig reparasjon og utskifting av installasjoner, utstyr og overflater i boligen, slik som vinduer, rør, radiatorer og sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør og varmekabler, inventar og fastmontert utstyr, herunder vannklosett, vask og apparater, samt innvendige flater som tapet, gulvbelegg, gulv-, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes på en måte som forebygger lekkasjer og fuktskader."

Det legges med da at ved godkjenning av vedtektsendring vil påfølgende punkter i vedtektene bli re-nummerert.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Forslag til vedtektsendring godkjennes

Mot
Forslag ikke godkjent

Sak 6: Personvalg

Følgende verv er på valg:

Styreleder 2 år
Styremedlem 2 år
Varamedlem 1 år
Varamedlem 1 år

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:
Kandidater til **Valgkomité**:

Sak 7: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :
Kandidater til **Varadelegat**:

Styrets Årsberetning 2025 Generalforsamling 2025/2026

- Inngått ny rammeavtale med rørleggerfirmaet VB Romerike.
- Avdekker lekkasjer på kraner i kjeller. Etter befaring godtok styret et tilbud fra VB Romerike om skifte av kraner som ble gjennomført i slutten av mai 2025.
- Inngått avtale med CEVA om vedlikehold på radiatoranlegget. Vannprøver viste forhøyede verdier av ionisert metall, og det ble derfor avtalt skylling av anlegget etter utskifting av kraner.
- Gjennomført befaring med elektriker grunnet dårlig belysning enkelte steder i kjeller. Nye lamper ble montert. Det ble også skiftet lamper over alle inngangsdører.
- Styret har sendt en henvendelse til ROAF om etablering av container for matavfall. Vi venter på videre oppfølging.
- Branninspektør gjennomførte befaring og gikk grundig gjennom begge blokkene som en del av borettslagets brannforebyggende arbeid.
- Inngått ny avtale for gressklipping, snømåking og renhold med Din Driftspartner AS.
- Dunkelyder i leilighet i 8C. Kontakt og befaring med forsikringsselskap. Avslag som forsikringssak. Ble utbedret av vårt styremedlem.
- Gjennomført vårdugnad med blant annet rydding av fellesområder, vask av kjellervinduer og fjerning av gamle busker.
- Inngått ny avtale med Brannvern Norge som innebærer regelmessig kontroll og oppfølging av brannverneutstyr. Dette er en del av borettslagets brannforebyggende arbeid.
- Gjennomført befaring og klipping busker, samt fjerning av ugress rundt parkeringsplassen.
- Gjennomført befaring med Akershus Energi, VB Romerike og CEVA av anlegget i kjelleren som en del av styrets HMS arbeid. Det ble inngått ny avtale med CEVA om regelmessig og lovpålagt legionella testing. Første test ga positivt utslag.
- Etter påvisning av legionella ble det skiftet pumpe i teknisk rom, og samtlige leiligheter gjennomførte varmtvannsspyling og klorbehandling av dusjhoder. Påfølgende legionellatest viste negativt resultat. Tilstanden vil fortsatt overvåkes og forebygges med serviceavtalen med CEVA som innebærer regelmessige legionellatester.
- Radiatoranlegget ble skylt i henhold til avtale med CEVA. Etterfølgende tester viste redusert blyinnhold i vannet, men er fortsatt ikke tilfredsstillende.
- Inngått ny avtale med Laddel, for el-billading, Tidligere leverandør belastet strømmålere og sendte faktura til borettslaget. Med Laddel belastes eiers betalingskort direkte med strømpris pluss beregnet nettleie. Det ble inngått ny strømavtale med Fortum for strøm fram til el-laderne. Og Måsan borettslag får da tilbakebetalt innbetalt nettleie fra Laddel.

- En del klager på for lite varme på radiatorer. Kontakt med flere aktører om problemet.
- Det ble inngått ny avtale med CEVA for varmeanlegget og det er satt i gang arbeid med kjemisk rensing av radiatorer for å få fjernet slam og mineraler som hindrer varme i radiatorer. Arbeidet vil foregå en god stund. Det er samtidig satt inn større filter i anlegget som kommer til å bli byttet flere ganger i løpet av renseperioden.
- Det er pågående arbeid med isolering av rør til varmtvannet i kjeller.
- Det er foretatt brannvernkontroll 19. og 20. januar med oppsamling 12. februar. Rapport fra kontrollene er mottatt fra Brannkontroll Norge.
- Som et ytterligere tiltak på varmtvannet og legionellaforebygging, Blir det nå ombygging av sirkulasjonspumpe og to injusteringsventiler i teknisk rom. Og to sirkulasjonsledninger ut fra teknisk rom til nærmeste fordelingsrør utenfor teknisk rom.
- Avtalen med Akershus Energi fjernvarme er sagt opp fra januar 2026, med fortsatt virkning et år framover. De vil tak kontakt for å sette opp ny avtale i løpet av denne tiden.

Lillestrøm, april 2026

Styret

Tillitsvalgte i perioden

Styreleder	Berit Teien	(valgt for 2 år 2025 – 2027) 1)
Styremedlem	Tonje Ussberg	(valgt for 2 år 2024 – 2026)
Styremedlem	Sigmund Skaret	(valgt for 2 år 2025 – 2027)
Styremedlem	Christel Reynolds	(valgt for 1 år 2025 – 2026)

Varamedlem	Øivind Lofthus	valgt for 1 år
Varamedlem	Steffen Dahle	valgt for 1 år

Valgkomite Steffen Dahle

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget (BORI) i 2025

Berit Teien som delegat

Tonje Ussberg som varadelegat

Selskapsinformasjon

Måsan Borettslag ble stiftet 09.10.1961 og har organisasjonsnummer 946448206.

Borettslaget består av 92 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organnisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Styret har ingen rettslige tvister.

Godkjent av styret, mars 2026

Måsan Borettslag

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Måsan Borettslag org.nr. 946448206

Resultatregnskap 2025

Måsan Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 377 857	5 065 808	5 379 355	5 672 537
Annen driftsinntekt	2	8 324	7 240	5 000	5 000
Sum driftsinntekter		**5 386 181**	**5 073 048**	**5 384 355**	**5 677 537**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	361 697	354 710	365 120	362 696
Konsulenttjenester	4	240 683	282 247	261 299	239 999
Kontingenter	5	37 541	37 541	37 539	37 698
Rep og vedlikehold	6	678 484	211 759	72 499	619 995
Forsikringer		354 890	255 699	276 999	373 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	969 094	1 229 866	1 510 899	1 530 999
Energi og fyring	8	901 401	973 679	1 136 500	1 076 399
Kabel-TV og telefoni	9	494 693	459 982	483 000	550 000
Driftskostnader	10	392 590	426 117	430 598	361 998
Andre driftskostnader	11	83 100	84 318	71 400	101 099
Sum driftskostnader		**4 514 171**	**4 315 918**	**4 645 853**	**5 253 883**
Driftsresultat før finansposter		**872 010**	**757 130**	**738 502**	**423 654**
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 217	3 621	0	0
Finanskostnad		546 705	567 221	559 470	527 234
Sum finansposter		**-542 488**	**-563 600**	**-559 470**	**-527 234**
Årsresultat		**329 521**	**193 531**	**179 032**	**-103 580**
Overført udekket tap	14	329 521	193 531	0	0
Sum disponering		**329 521**	**193 531**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Måsan Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 18	3 642 788	3 642 788
Tomt	12, 18	85 913	85 913
Sum varige driftsmidler		3 728 701	3 728 701
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 728 701**	**3 728 701**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		677 876	687 885
Sum fordringer		677 876	687 885
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 770 686	2 324 511
Sum omløpsmidler		**3 448 562**	**3 012 396**
SUM EIENDELER		**7 177 263**	**6 741 097**

Balanse 31.12.2025

Måsan Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	9 200	9 200
Udekket tap	14	-3 256 758	-3 586 279
Sum egenkapital		**-3 247 558**	**-3 577 079**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	9 323 918	9 470 290
Borettsinnskudd	17, 18	594 400	594 400
Sum langsiktig gjeld		9 918 318	10 064 690
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		484 309	228 514
Annen kortsiktig gjeld	19	22 194	24 972
Sum kortsiktig gjeld		506 503	253 486
Sum gjeld		**10 424 821**	**10 318 176**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 177 263**	**6 741 097**

Måsan Borettslag

Berit Teien
Styrets leder

Tonje Ussberg
Styremedlem

Ann Christel Reynols
Styremedlem

Sigmund Skaret
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3205.81.1693,3205.81.1692, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	4 162 106	3 924 712	4 164 013	4 407 450
Stipulerte renter	559 500	539 362	559 470	527 234
Stipulerte avdrag	145 336	160 039	145 152	160 134
Kabel TV/bredbånd	483 237	413 625	483 000	549 999
Parkeringsplasser	27 678	27 720	27 720	27 720
Kontingent	0	350	0	0
Sum felleskostnader	**5 377 857**	**5 065 808**	**5 379 355**	**5 672 537**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sameie/velforening	0	4 500	5 000	5 000
Vaskeri	4 250	2 740	0	0
El bil/ladeanlegg	4 074	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**8 324**	**7 240**	**5 000**	**5 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	317 000	310 000	320 000	317 000
Arbeidsgiveravgift	44 697	43 710	45 120	44 697
Gave til ansatte, fradragsberettiget	0	1 000	0	999
Sum lønnskostnader	**361 697**	**354 710**	**365 120**	**362 696**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 875	5 813	6 200	6 000
Forretningsførerhonorar	192 072	187 567	192 100	200 000
Andre forvaltningstjenester	5 880	9 134	0	6 000
Juridisk bistand	8 868	26 220	35 000	0
Teknisk bistand	0	31 285	0	0
HMS	27 988	22 229	27 999	27 999
Sum konsulenttjenester	**240 683**	**282 247**	**261 299**	**239 999**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	5 341	5 341	5 340	5 499
Kontingent BORI	32 200	32 200	32 199	32 199
Sum kontingenter	**37 541**	**37 541**	**37 539**	**37 698**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	4 699	0	0	0
Vedlikehold VVS	404 459	22 968	24 999	200 000
Vedlikehold elektro	105 605	28 530	18 000	29 000
Vedlikehold utvendig anlegg	20 625	0	0	9 999
Vedlikehold varmeanlegg	62 250	73 487	0	249 999
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	15 000	20 000
Vedlikehold vaskeri	0	6 290	0	6 999
Vedlikehold brannsikring	77 244	69 379	0	99 999
Dugnadskostnader	3 602	11 106	14 500	3 999
Sum vedlikeholdskostnader	**678 484**	**211 759**	**72 499**	**619 995**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	1 288 513	1 199 075	1 440 000	1 500 000
Eiendomsskatt	-319 419	30 791	70 899	30 999
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**969 094**	**1 229 866**	**1 510 899**	**1 530 999**

Eiendomsskatt viser tilbakebetaling etter for mye innbetaling mellom perioden 2021-2024.

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	47 260	33 368	35 000	45 399
Fjernvarme	838 294	901 637	1 035 500	1 013 000
Strøm til elbil ladeanlegg	15 847	38 674	66 000	18 000
Sum energi og fyring	**901 401**	**973 679**	**1 136 500**	**1 076 399**

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	494 693	459 982	483 000	550 000
Sum kabel-TV og telefoni	**494 693**	**459 982**	**483 000**	**550 000**

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	32 350	0	0	0
Renholdstjenester	150 218	173 774	186 999	129 999
Snøbrøyting/strøing/feiing	161 476	160 798	166 299	180 000
Gressklipping	48 545	91 545	77 300	51 999
Sum driftskostnader	**392 590**	**426 117**	**430 598**	**361 998**

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	21 656	21 131	20 000	23 499
Søppeltømming/container	19 100	15 825	16 000	20 000
Verktøy og redskaper	3 075	9 637	0	10 000
Nøkler, låser og skilt	12 738	20 379	13 000	21 000
Kontorrekvisita	3 169	188	0	3 000
Lisenser/software	1 850	0	3 000	0
Kostnader tillitsvalgte	4 800	3 237	5 000	6 000
Generalforsamling/årsmøte	9 607	7 922	8 400	9 600
Velferdskostnader	795	0	0	2 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 310	6 000	6 000	6 000
Sum andre driftskostnader	**83 100**	**84 318**	**71 400**	**101 099**

Note 12 Anleggsmidler

	Tørketrommel T-201 E
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	0
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0
Bokført verdi pr.31.12	0
Anskaffelsesår	2016

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	3 642 788	85 913
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	3 642 788	85 913
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	3 642 788	85 913
Anskaffelsesår	1961	1961

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

Note 13 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 9200 fordelt på 92 à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 586 279	-3 779 810
Tilført til/fra EK fra årets resultat	329 521	193 531
Sum opptjent egenkapital 31.12	-3 256 758	-3 586 279
Udekket tap 31.12	-3 256 758	-3 586 279

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

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	9 323 918	9 470 290
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**9 323 918**	**9 470 290**

Note 16 Pantelån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA
Lånenummer	96660138231
Opptaksår	2022
Rentesats	5,45
Beregnet innfridd	**11.02.2052**
Opprinnelig lånebeløp	10 000 000
Nedbetalt tidligere	529 727
Nedbetalt i år	146 373
Innbetalt IN i perioden	0
Lånesaldo 31.12	**9 323 900**
Saldo 5 år frem i tid	8 559 708
Andelssaldo restansvar 01.01	0
Innbetalt IN i perioden	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**
Sum pantegjeld lån	**9 323 900**

Note 17 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	9 918 318	10 064 690
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	3 728 701	3 728 701
Pant og sikkerhetsstillelse	13 647 019	10 594 400

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Gjeld til	0	190
Påløpt rente	0	1 532
Andre påløpte kostnader	8 175	5 649
Uopptjent inntekt	0	17 602
Forskuddsbetalt husleie	14 019	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**22 194**	**24 972**

Note 20 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**2 758 910**	**2 702 795**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	329 521	193 531
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-146 373	-137 415
B. Årets endring i disponible midler	183 149	56 116
C. Disponible midler 31.12	**2 942 059**	**2 758 910**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 448 562	3 012 396
- Kortsiktig gjeld	506 503	253 486
= Disponible midler 31.12	**2 942 059**	**2 758 910**

INFORMASJON OM MÅSAN BORETTSLAG

Måsan Borettslag ble stiftet 09/10/1961.

Borettslagets styre har kontor i kjelleren i A.C. Svarstadsgate 2A-2B
Styret kan også kontaktes på e-post maasan@borimail.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTE
Borettslaget har ingen ansatt i vaktmesterstilling, men leier inn ekstern hjelp til diverse faste oppgaver.

RENHOLD
Det er engasjert et firma til å vaske fellesarealene. Trappevask skal utføres ukentlig. I tillegg skal det utføres periodisk renhold av andre fellesareal som kjeller, loft, vask av vinduer i oppgangen etc. Det henger en sjekkliste i oppgangene.

PARKERING
Parkeringsplasser merket med «Måsan Borettslag» langs bygningen er til fri benyttelse for alle gjester/beboere i borettslaget. Disse plassene er ikke reservert/eiet av spesifikke leiligheter. Det er kun parkeringsplasser som er merket med leilighetsnummer som er reservert til beboerne som bor i og/eller eier leilighet med samme nummer. Bruksretten følger med andre ord leilighetsnummeret, som igjen følger leiligheten ved salg. Disse plassene er ikke til fri benyttelse for andre.
Ønskes en parkeringsplass solgt/overdratt til en annen andelseier, må styret involveres, og skriftlig avtale må foreligge da dette skal registreres i Bori. Styret vil hjelpe til ved eventuelt salg så dette foregår riktig både for selger og kjøper. Ved utleie av parkeringsplass kan dette kun skje til andelseiere tilhørende Måsan Borettslag.

På enden av Vestbygata 8F er det opparbeidet en parkeringsplass for gjester og beboere. Ved benyttelse skal det ligge parkeringskort godt synlig i bilens frontrute. Parkering uten parkeringskort kan borttauing skje for eiers regning.

Det er delt ut parkeringskort til hver leilighet. To kort til alle leiligheter som ikke har en plass merket med sitt leilighetsnummer og ett kort til de med fast plass.

Ved salg av leiligheten skal parkeringskortene leveres til ny eier.

Det er lagt til rette for El-billading på de faste plassene. Hver enkelt må betale lader selv. Fakturering av strømforbruk blir fakturert den enkelte el-billader.

NØKLER
Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte. Nøkler som ikke er bestilt gjennom Styret i Måsan Borettslag skal ikke forekomme. Ved bruk av nøkler som ikke er godkjente av borettslaget som for eksempel knekker i låsen eller forvolder annen skade vil utskiftning faktureres den som forvolder skaden.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer. Bruksoverlating må søkes og meldes til Bori.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr. A.C. Svarstadsgate 20888620 og Vestbygata 20888652.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig.

For å melde skade til **Fremtind** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyr
«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrdekningen ivaretas av Nokas, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Til informasjon vil Nokas bytte navn til Avarn Security fra mai 2020. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Kabel-Tv / Bredbånd

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Snakk med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder skal bli stående i leiligheten ved fraflytting.

Årstall	Vedlikeholdhistorikk Måsan Borettslag
2026	To sirkulasjonsledningerledninger ut fra teknisk til nærmeste fordelingsør utenfor teknisk rom, ytterligere forbedring for å holde riktig temperatur ifm Legionella
2026	Ombygging av sirkulasjonspumpe og to injusteringsventiler i teknisk rom
2026	Isolering av varmerør i kjellerstrekk
2026	Skiftet filterhus til varmeanlegget ifm rensing i teknisk rom
2025	Ny pumpe i teknisk rom til varmt vannet
2025	Skiftet kraner til varmtvann i kjeller, begge blokkene. Grunnet mye lekkasje
2024	Nye brannslukkingsapparater
2024	Teknisk rom isolering utført for å unngå varmetap
2021	Fasade malt
2021	Elbil infrastruktur
2020	VVS, luftutskiller og vannrensing til radiatorene
2020	Uteområdet, nytt gjerde rundt eiendommen
2019	Belysning, alle lamper i fellesområdene byttet til ledd
2018	Ventilasjonsrens utført
2018	Nytt calling anlegg
2018	Varmekabler i alle nedløp og takrenner på forsiden
2017	Installert felles vannmålere
2017	Pusset opp alle oppganger
2017	Oppgradert og installert nye røykvarslere
2016	Nye Molok Søple containere
2015	Opparbeidet parkeringsplasser ved enden av Vestbygata 8F
2014	Nye vinduer og balkongdører
2014	Nye brannslukningsapparater
2013	Nye branndører på loft og i kjellere, 33stk
2012	Reparasjon av alle takrenner nedløp på hagesiden
2010	Rehabilitering av røropplegget og alle bad
2010	Etablering av fjernvarme til oppvarming og varmt forbruksvann
2010	Skiftet kjeller strekk, både til varmt forbruksvann og oppvarming, inkl. Legging av fjernvarme mellom blokkene
2010	To nye frekvens styrte pumper i teknisk rom og en generell oppgradering av varmeanlegget
2010	Skiftet stigeledninger for elektrisitet i alle oppganger

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

247 Måsan Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 14.04.2026

12 av 92 mulige stemmegivere var representert.

12 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

a) Valg av møteleder
b) Opptak av navnefortegnelse
c) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Sebastian Kawala velges som møteleder. Berit Teien signerer protokoll med møteleder. Tonje Ussberg fører protokoll. Innkallingen,
> sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsberetning legges frem på generalforsamling

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av Møteleder

Inntekter: 5 386 1810,- (mot budsjett 5 677 537,-)
Utgifter: 4 514 171,- (mot budsjett 4 645 853,-)

Resultat: 329 521,- (mot budsjett 179 032,-)
Disponible midler pr 31.12: 2 942 059,-

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler selv honoraret.

Forslag til honorar presenteres på møtet.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 317 000

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Vedtekts - 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Lagt frem av styret/Tonje

Det foreslås å endre dagens avsnitt 1 og 2 under pkt. 5-1. Vedlikehold.

Dagens ordlyd er følgende;

"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, radiatorer, 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, radiatorer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer."

Det foreslås endret til følgende;

"5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1)Den enkelte andelseier skal holde boligen og øvrige rom og arealer som hører til boligen i forsvarlig stand. Vedlikeholdsansvaret omfatter alt innvendig vedlikehold, herunder nødvendig reparasjon og utskifting av installasjoner, utstyr og overflater i boligen, slik som vinduer, rør, radiatorer og sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør og varmekabler, inventar og fastmontert utstyr, herunder vannklosett, vask og apparater, samt innvendige flater som tapet, gulvbelegg, gulv-, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes på en måte som forebygger lekkasjer og fuktskader."

Det legges med da at ved godkjenning av vedtektsendring vil påfølgende punkter i vedtektene bli re-nummerert.

Innsenders forslag - Enstemmig vedtatt

Forslag til vedtektsendring godkjennes

Mot: 0 stemmer

Forslag ikke godkjent

Sak 6: Personvalg

Følgende verv er på valg:

Styreleder 2 år
Styremedlem 2 år
Varamedlem 1 år
Varamedlem 1 år

Valgkomite var på valg i 2026, men ingen meldte seg frivillig.

Generalforsamlingen ble enige om at det skal oprettes et ekstraordinært møte dersom kandidater melder seg.

Styreleder (2 år)

Øivind Lofthus enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Andrea Stavnhaugen enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Steffen Dahle enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Berit Teien enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Elin Olstad enstemmig valgt

Sak 7: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (2 posisjoner)

Sigmund Skaret 1. valg - enstemmig valgt
Øivind Lofthus 2. valg - enstemmig valgt

Varadelegat (2 posisjoner)

Steffen Dahle	1. valg - enstemmig valgt
Berit Teien	2. valg - enstemmig valgt

Vedtekter
for
Måsan Borettslag

org nr 946448206

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9.oktober 1961 og sist endret i ordinær generalforsamling den 10. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) 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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom 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, radiatorer, 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, radiatorer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) De andelseiere som eier elbil lader er selv ansvarlig for å vedlikeholde disse.

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

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

Andelseier er erstatningspliktig og belastes for egenandel-forsikring ved skadetilfeller som skyldes:

- brudd på vedlikeholdsplikt
- uaktsomhet.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen,
jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre 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.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER
MÅSAN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 14. mai 2013

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke benyttes slik at de sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, - de skal også sikre beboerne ro, orden og hygge i hjemmene.

Kontaktpersonene i oppgangene skal påse at husordensreglene blir fulgt, og skal melde forsømmelse og brudd til styret. Kontaktpersonene må ikke lastes for at de utfører sine verv.

§ 1. Alminnelige husordensregler

§ 1.1 Vern om plener og beplantning. Fotballsparking på lagets grøntområde er forbudt. Dette gjelder også ballkasting og sparking mot veggene.

§ 1.2 Det er ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner, ski eller lignende i trappeoppgang eller ganger.

§ 1.3 Balkonger og vinduer må ikke benyttes til lufting av tøy eller sengeklær. Flaggstenger, markiser, blomsterkasser, slikt, antenner og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

§ 1.4 Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduene eller mate fuglene, da dette kan tiltrekke mus og rotter til eiendommen.

§ 1.5 Inngangsdører og dører til loft- og kjellerrom skal alltid være låst. Entredører skal holdes lukket.

§ 1.6 Små barn må aldri være alene på loft eller i kjeller.

§ 1.7 Bruk av bart lys i kjeller- eller loftsboder er forbudt. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk lysene etter bruk.

§ 1.8 La aldri vannkraner stå åpne når et rom forlates.

§ 1.9 Det er totalforbud mot bruk av fyrverkeri på borettslagets eiendom.

§ 2. Regler om ro i leilighetene

§ 2.1 Det skal være ro i leilighetene mellom kl 23:00 og kl 06:00.

§ 2.2 Se til at det ikke støyes eller lekes i trapperom, i kjeller og på loft, og at dørene lukkes uten støy.

§ 2.3 Ved oppussing eller reparasjonsarbeid i leilighetene, må banking, boring eller lignende ikke foregå etter kl 20:00 på hverdager. Lørdag etter kl 15:00, søndag og helligdager, må det bare foretas helt nødvendig slikt arbeid.

§ 2.4 Høylydt tale, sang og spilling av musikk er ikke tillatt før kl 08:00 og etter kl 23:00.

§ 2.5 Musikkøvelser/bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt etter kl 20:00 og på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra samtlige naboer.

§ 3. Regler om hundehold

§ 3.1 Det er tillatt å holde hund etter godkjenning fra styret.

§ 4. Regler om søppel og renhold

§ 4.1 Borettslaget følger kommunalt reglement om søppelhåndtering. Dette vil si at papiravfall uten plastposer skal kastes i anvist container for papiravfall. Annet innpakket avfall skal kastes i anvist container for restavfall.

§ 4.2 Spesialavfall skal leveres til anvist miljøstasjon/søppelfylling, og ikke i container for restavfall.

§ 4.3 Beboerne skal holde kjellerboder og loftsboder rene.

§ 4.4. Ukentlig vaktmestertjeneste skal utføres av beboerne 1 uke hver etter tur. Se for øvrig vaktmesterinstruks.

§ 5. Vaskerier og tørkeplasser

§ 5.1. Vaskeriene kan benyttes i følgende perioder:

Mandag – fredag:	kl 07:00 – 22:00
Lørdag:	kl 09:00 – 18:00

§ 5.2 Maskinene kan benyttes i 3 timer ved å reservere tiden på tavle i vaskeriet (henge opp hengelås som er merket med leilighetsnummer). Tidsintervallene er: hverdager kl 07-10, 10-13, 13-16, 16-19, 19-22, og lørdager kl 09-12, 12-15, 15-18.

§ 5.3 For bruk av maskinene henvises det til regler som er slått opp i vaskeriene. Ødeleggelser på grunn av skjødesløs behandling, vil medføre økonomisk ansvar.

§ 5.4 Vaskeriet skal holdes ryddig, samt rengjøres og luftes etter bruk.

§ 5.5 Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.

§ 5.6 Tørkeplassen skal benyttes til vasketøy, og førsteretten til bruken følger vaskeriet.

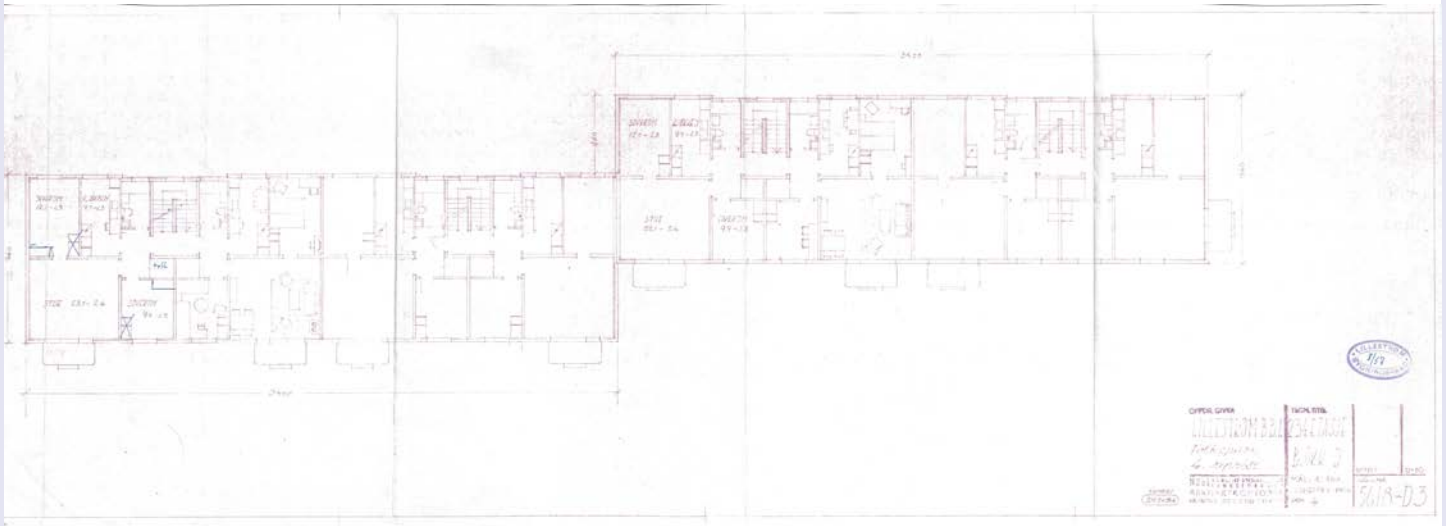
§ 5.7 Det er ikke tillatt å henge tøy utendørs fra kl 19:00 før søndager og helligdager til neste virkedags morgen.

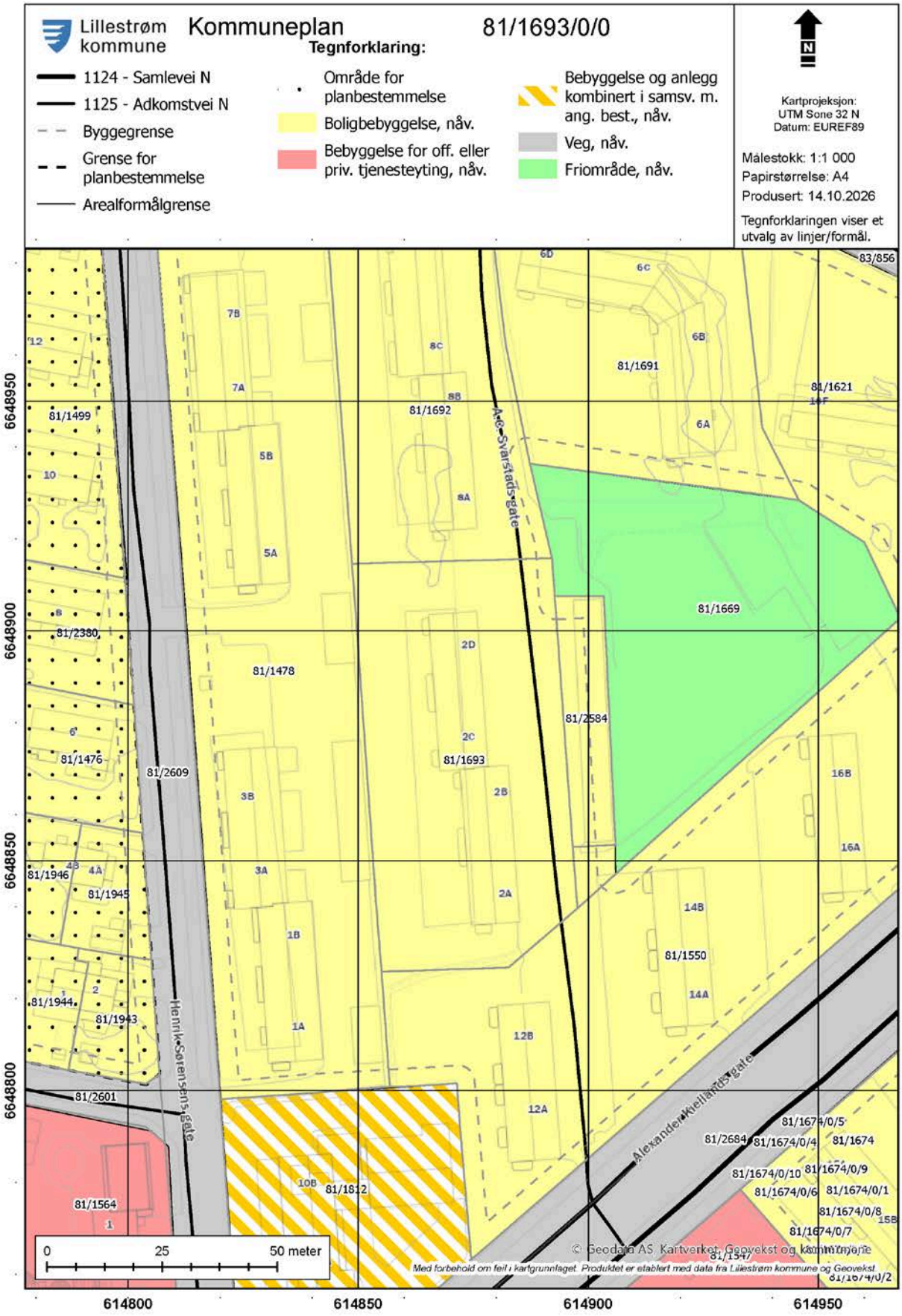
§ 5.8 Matter, tepper, tøy og lignende bankes på dertil oppsatt stativ.

§ 6. Framleie

§ 6.1 Framleie skal godkjennes av styret i borettslaget. Andelseieren har helt ut ansvaret for eventuelle skader som framleier påfører leiligheten.

Lillestrøm, mai 2013
Styret

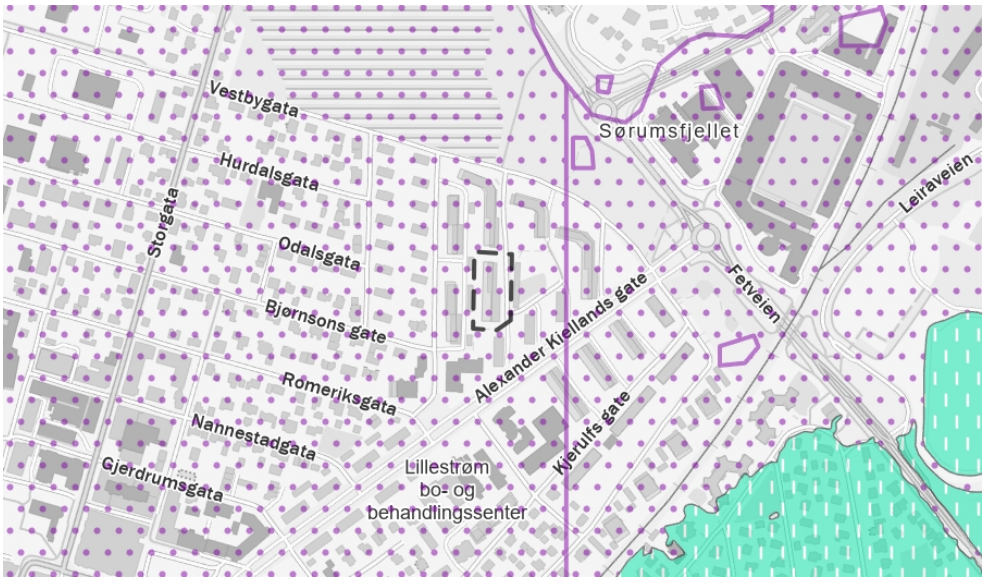



Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/1693/0/0
Tegnforklaring:
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
Byggegrense
Grense for planbestemmelse
Arealformålgrense
Område for planbestemmelse
Boligbebyggelse, nåv.
Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting, nåv.
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best., nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 14.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648950
6648900
6648850
6648800
614800
614850
614900
614950
Alexander Kiellands gate
Henrik Sørensens gate
A.C. Svarstadsgate
81/1691
81/1621
81/1692
81/1499
81/1669
81/2380
81/1478
81/2584
81/1476
81/2609
81/1693
81/1946
81/1945
81/1550
81/1944
81/1943
81/2601
81/1564
81/1612
81/2684
81/1674/0/5
81/1674/0/4
81/1674
81/1674/0/10
81/1674/0/9
81/1674/0/6
81/1674/0/1
81/1674/0/8
81/1674/0/7
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Aktsomhetsområde for flom

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

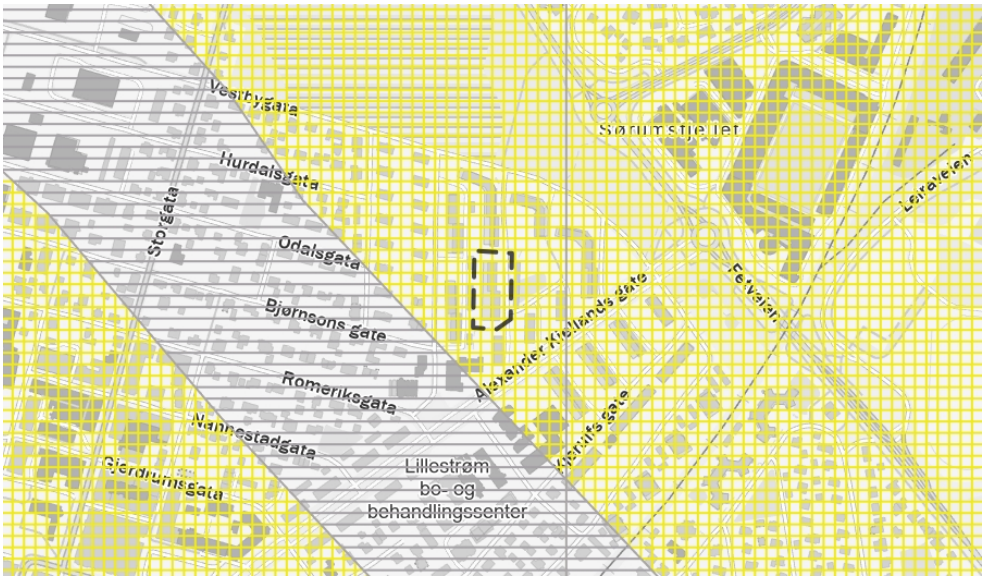
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

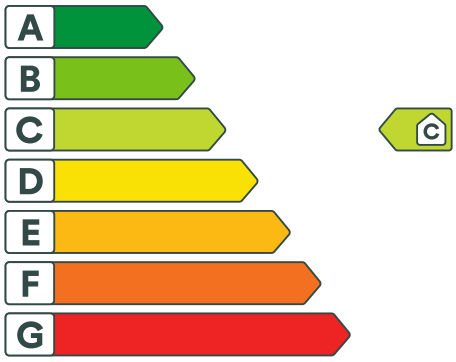
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

enova

Energiattest



Adresse	
A.C. Svarstads gate 2C, 2003 LILLESTRØM	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372195**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150930227**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **1693**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
124,13

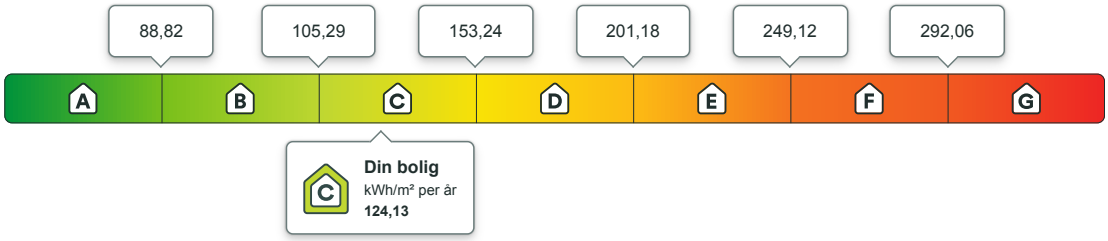
A.C. Svarstads gate 2C, 2003 LILLESTRØM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 601,55	**139,75**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



A.C. Svarstads gate 2C, 2003 LILLESTRØM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



A.C. Svarstads gate 2C, 2003 LILLESTRØM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

A.C. Svarstads gate 2C, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 1693, , andelsnr. 84 i Måsan Borettslag med orgnr.: 946448206 i Lillestrøm kommune.
Oppdragsnr. 6041260267

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6041260267
Sist oppdatert 23.10.2026

Madeleine Aursøy Larsson
eiendomsmegler

Telefon: 924 84 558
E-post: madeleine.aursoy@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet