

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Nils-Erling Bleikvassli

Mobil 977 93 481
E-post nils@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 890,-
Total ink omk.: Kr 6 663 890,-
Felleskostn.: Kr 3 436,-
Selger: Henning Ivar Berg

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 122/127 kvm
Tomtstr.: 79 kvm
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 38
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1204250186

Velkommen inn!

Velkommen til Karly Skaars vei 84 – et innbydende og familievennlig rekkehus fra 2017. Beliggenheten er landlig og barnevennlig, med nærhet til lekeplasser, busstopp og turområder, samt kort vei til idrettsanlegg, skianlegg, skoler, barnehager og butikker. Videre kan eiendommen skilte med p-plass, en skjermet velkomstterrasse, en solrik markterrasse og en herlig balkong med langstrakt utsikt.

Boligen fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg, vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og innholdsrik planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et åpent og luftig allrom med møbleringsfrihet, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre er det en tv-stue, to helflisede bad og hele fire gode soverom. Ved behov kan tv-stue benyttes som et femte soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	41
Energiattest	91
Nabolagsprofil	98
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 127 kvm

TBA: 39 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, bod

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 58 kvm Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom/tv- stue, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm

2. etasje

6 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass med opplegg for elbil- lader.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

79 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til, med nærhet til lekeplasser, busstopp og turområder, samt kort vei til idrettsanlegg, skianlegg, skoler, barnehager og butikker. Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen og asfalterte internveier, og i nabolaget er det lekeapparater, grønnsakshage og sittebenker til felles anvendelse.

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Kjeller, like utenfor Lillestrøm sentrum i Lillestrøm kommune. Området er i stor utvikling, og er svært populært blant barnefamilier. Her bor man med nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, så vel som et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Få minutter unna på sykkel, eller i bil, ligger det i tillegg fotballbane, skøytebane, tennisanlegg, golfbane og flere treningssentre. Volla svømmehall har svømmebasseng på 25 meters lengde og her er det folkebad i helgene. Vinterstid kan man glede seg over kort vei til skiløyper og alpinbakke.

Fra rekkehuset er det kort vei til Åråsen fotballstadion hvor Lillestrøm spiller sine hjemmekamper. Like ved Åråsen ligger et stort idrettsanlegg, samt Sørumsfjord fritidsgård med ridesenter. I tillegg er det kort vei til utallige turområder i Romerikssåsen, hvor blant annet Tærudalen byr på lysløype, badevann og et mylder av idylliske, merkede stier.

En kort sykkeltur unna finner du Nebbursvollen Friluftsbad – et populært badested med basseng, kiosk, vannsklier og grøntområder m.m. På veien til Nebbursvollen er det asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva, med flytebrygge, fine kunstverk og koselige benker.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Kjeller, Rema 1000 Åråsen og en stor Meny-butikk. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt utvalg. Det er i tillegg kort vei til Strømmen Storsenter, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av rekkehus og blokkleiligheter

Barnehage/Skole/Fritid

Fra rekkehuset er det ca. 1,4 km til Kjeller barne- og ungdomsskole. Det er også kort vei til Skedsmo og Lillestrøm videregående skoler, og området har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – Storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller, i gangavstand fra leiligheten.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Holtveien, som ligger ca. 5 min unna til fots. Med bil fra eiendommen tar det ca. 7 min til Lillestrøm sentrum, 9 min til Strømmen, 20 min til Oslo S og 24 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Rekkehus med flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp(ikke besiktigt). Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel.

Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. fra byggeår og bordkledning.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2016.

En ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedører fra 2016.

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse , størrelse er ca. 33m².

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m².

INNVENDIG

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malte strie, malte glatte flater og fliser.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, malt/ubehandlet panel og takess. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Innvendige tretrapper mellom etasjene. Det er montert stolheis i trappen.

Innerdører i trekarm med malt listverk.

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

Forhold som har fått TG2:

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

-Vurdering av avvik: Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger.

-Konsekvens/Tiltak: Kalkfelling kan være tegn på fuktvandring og redusert levetid for flis og fuger, samt estetisk forringelse.

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

-Vurdering av avvik: Svertesopp er registrert. Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon.

-Konsekvens/Tiltak: Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

-Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

-Konsekvens/Tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Forhold som har fått TG IU

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

-Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder

og observasjoner fra underliggende etg.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold

-Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

-Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Helse, Miljø og Sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Bygningen er oppført i 2017.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.01.2026 av Jo Henrik Stigen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nebbenes bygg

Beskrivelse av arbeidet: Utvendig panel ble utbedret av sameiet

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til dimmere, satt opp lysskinne og byttet noen downlight. Undertegnede har fagbrev Gr L

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

- Ja

Fellesutgifter øker med ca 8,11% fra 1/1-2026. Dette blir utregnet etter størrelse på bolig. For de største utgjør dette kr 231,00 pr.mnd.

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

- Ja

På markise i 1 etg har sømmer løsnet. Markise i 2 etg må justeres og "leppen" i front av duk er løsnet.

Det er div hull bak Tv på soverom i 2 etg etter vegghengte TV'er.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

40. 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. kilowatttime

(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.

Innhold

Kort fortalt

- Familievennlig, innbydende rekkehus
- Boligen er oppført over 2 plan i 2017
- Egen parkeringsplass medfølger
- Nærhet til busstopp og lekeplasser
- Sydvendt markterrasse på 33 kvm
- Sydvendt balkong på ca. 6 kvm
- Lun og skjermet velkomstterrasse
- Pen entré med skyvedørsgarderobe
- Vannbåren gulvvarme i hele boligen
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Lekkert, moderne og velutstyrt kjøkken
- Helfliset, pent bad/wc/vaskerom
- Helfliset, pent bad/wc i 2. etasje

- 4 soverom, 5 medregnet tv-stuen.
- Lagringsplass i inne- og utebod
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje: Entré, bod, bad/wc, soverom og stue/kjøkken. 2. etasje: Gang, bad/wc, tv-stue/soverom og 3 soverom. Annet: Utebod på ca. 5 kvm.

Standard

Entré

Rekkehuset har et pent, inntrukket inngangsparti med steinbelagt adkomst, utebod og moderne utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lysmalte vegger, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med vannbåren gulvvarme – en komfortdetalj som er gjennomgående for hele boligen. Det er god plass til skohyller og knaggrekker, og mer oppbevaringsplass finnes i en plassbygd skyvedørsgarderobe.

Kjøkken

Kjøkkenet har et stilrent, lekkert og funksjonelt design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, glatte fronter, takoppforede skap og mørk laminatbenkeplate med nedfelt, sort kum. Veggene over benken er kledd med blanke, tidsmessige fliser i en gråtone som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et stilfullt og innbydende allrom som dekker store deler av første etasje. Her er det god plass til både sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon, og i overgangen til kjøkkenet er det rom for å samle familien til hyggelige måltider rundt et spisebord. Veggene er malt i en dus, gråbeige fargetone som fremhever det gylne parkettgulvet, og allrommet er utstyrt med både downlights og vannbåren gulvvarme. Fra stuen er det utgang til en sydvendt, solrik og skjermet terrasse på ca. 33 kvm.

Tv-stue

I andre etasje er det en lys og koselig tv-stue med fin plass til sofagruppe og tv-/mediastasjon – et kjærkomment rom for storfamilien. Tv-stuen har lysmalte vegger, downlights i himlingen og gyllent, enstavs parkettgulv over vannbåren gulvvarme. Utsikten via de store vinduene er langstrakt og fin, og den naturlige lyssettingen er unik. Fra tv-stuen er det utgang til en balkong på ca. 6 kvm. Dette rommet kan også benyttes som et femte soverom ved behov.

Bad/wc/vaskerom

Boligen inneholder et bad/wc/vaskerom og et bad/wc. Førstnevnte ligger ved entreen i første etasje, og har downlights i himlingen, hvite fliser på veggene og sandfargede

fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et stort speil med integrert belysning. Videre har badet vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

Bad/wc Ved soverommene i andre etasje er det et pent bad med hvite fliser på veggene og grå fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Av innredning er det en heldekkende servant på en skapseksjon med hvite fronter, og over er det et speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med et vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Soverom og garderobe

Det er hele fire gode soverom i eneboligen – ett i første etasje og tre i andre etasje. Alle soverommene er holdt i duse, delikate farger som fremhever de gyldne parkettgulvene, og store soveromsvinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Det er skyvedørsgarderober i entreen og på hovedsoverommet. Boligen har for øvrig lagringsplass i en innebod og i en utebod på ca. 5 kvm.

Uteområde

Boligen kan skilte med hele tre solrike uteplasser – én nordvendt velkomstterrasse, en sydvendt markterrasse og en sydvendt balkong. Velkomstterrassen er lun og skjermet, med steinbelagt dekke og moderne utebelysning. I en tilliggende utebod på ca. 5 kvm er det god plass til leker og utstyr, og i front av terrassen er det en bred blomsterkasse i tre.

Fra stuen i første etasje er det utgang til en markterrasse på ca. 33 kvm. Her er det god plass til grill og utemøblement, og høye levegger sørger for lune og skjermede forhold. Markterrassen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert utebelysning på husveggen. Fra tv-stuen i andre etasje er det utgang til en balkong på ca. 6 kvm med langstrakt utsikt og gode solforhold. Rekkehuset er sist overflatebehandlet utvendig i 2025.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger parkeringsplass hvor det er klargjort for elbillader. Plassen er en

HC-plass. Etter sameiets vedtekter kan nye beboere kreve plassen ved behov, da vil man bytte parkeringsplass med ny beboer.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring , polisenummer 86227196

Radonmåling

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

Diverse

Det er noe utstyr fra hjelpemiddelsentralen i boligen. Dette vil bli fjernet før overtakelse.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme. Hver seksjon har egen måler og faktureres månedlig via felleskostnader.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 500 000

Omkostninger kjøper

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

163 890 (Omkostninger totalt)

175 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

178 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 675 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 678 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 27 698 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

27 698,- er årsprognose for 2026. I 2025 ble det fakturert 22 887,-

Vare Mva Grunnlag Enhetspris Andel Korreksjon Årsprognose
Avfallsbrønn 25% 1 boenhet 4831.00 1/1 0 % 4 831,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva) 15% 1 stk 1183.00 1/1 0 % 1 183,00 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva) 15% 1 stk 1665.00 1/1 0 % 1 665,00 kr
A-konto vanngebyr (15% mva) 15% 168 m³ 43.69 1/1 0 % 7 339,67 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva) 15% 168 m³ 75.21 1/1 0 % 12 635,28 kr
Målt forbruk vann (15% mva) 15% 84 m³ 36.42 1/1 0 % 3 059,32 kr
Målt forbruk avløp (15% mva) 15% 84 m³ 52.53 1/1 0 % 4 412,69 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva) 15% -83.5 m³ 36.42 1/1 0 % -3 041,12 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva) 15% -83.5 m³ 52.53 1/1 0 % -4 386,42 kr
Sum 27 698,42 kr

Eiendomsskatt

Kr 1 333 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1333. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 501 773 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 007 093 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

122/3580

Felleskostnader inkluderer

Andel felles varmekostnader: 281,-
Felleskostnader: 2.726,-
Kabel TV/Bredbånd: 429,-
Totalt: 3.436,-

Felleskostnader inkluderer forretningsførsel, forsikring, drift- og vedlikehold.
Felleskostnaden økte med 8% 1. januar 2026

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 436

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Lillestrøm Panorama Boligsameie 2

Organisasjonsnummer

918434127

Om sameiet

Boligen er en del av Lillestrøm Panorama boligsameie 2 org. nr. 918 434 127 og har gårds- og bruksnummer 34, 38 i Lillestrøm kommune. Sameiet består av 34 seksjoner.

- Nåværende leder er Lise-Mari Valle Olsen.
- Styrets e-post: lillestrompanoramas2@gmail.com
- Samiet er tilknyttet Lillestrøm Panorama Parkeringsforening, org. nr. 917 894 000, gnr. 34, bnr. 35.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 38, seksjonsnummer 12 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/34/38/12:

22.05.2007 - Dokumentnr: 413682 - Erklæring/avtale

Iht vassdragsreguleringsloven §16, post 5, 8. ledd - innløsning av årlig erstatningsbeløp, kr 25.642,-.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:38

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2015 - Dokumentnr: 1191638 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31

Gjelder som gang/sykkelvei

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:38

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096170 - Erklæring/avtale

Rett til å knytte seg til sekundærnett for fjernvarme

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2025 - Dokumentnr: 1560381 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

12.10.2016 - Dokumentnr: 934106 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 122/3580

01.01.2020 - Dokumentnr: 178779 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:34 Bnr:38 Snr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 135204 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:34 Bnr:38 Snr:12

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096049 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:31 Snr:30
Gjensidig rett til å benytte Grønnstruktur - Turdrag F1
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Opprinnelig tinglyst som pengeheftelse, endret til servitutt. Rettet etter tgl § 18
09.02.2017 KTS
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2017 - Dokumentnr: 670943 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:34 Bnr:35
Kan ikke transporteres til andre enn seksjonseierne i gnr. 34 bnr. 38 i Skedsmo
kommune
Bestemmelsen er bindende for senere fradelte parseller av gnr. 34 bnr. 35 i Skedsmo
kommune
Endret tekstlig beskrivelse fra å gjelde bnr. 31 til bnr. 38
Rettet etter tingl. §18
20.07.2017. Arkivref. 17/25390-2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.11.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.11.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller.

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen følger kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune, med formål boligbebyggelse.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur.

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 4 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Ansvarlig megler bistår av

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Albertine Schaug
Eiendomsmegler / Partner
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.01.2026



Karly Skaars vei 84. Hugsand foto-05835.JPG





Stue og kjøkken er hjerte av boligen. Denne løsningen er svært sosial og passer utmerket for den store familien.

Her har du også utgang til flotte uteområder med terrasse og hage. Her kan du nyte solen om sommeren mens du griller og nyter noe godt i glasset.





Entreen er flislagt gulv med varme. Det er montert praktiske oppbevaringsløsninger med garderober med skyvedører og hyller. I tillegg er det løse knagger for gjester.

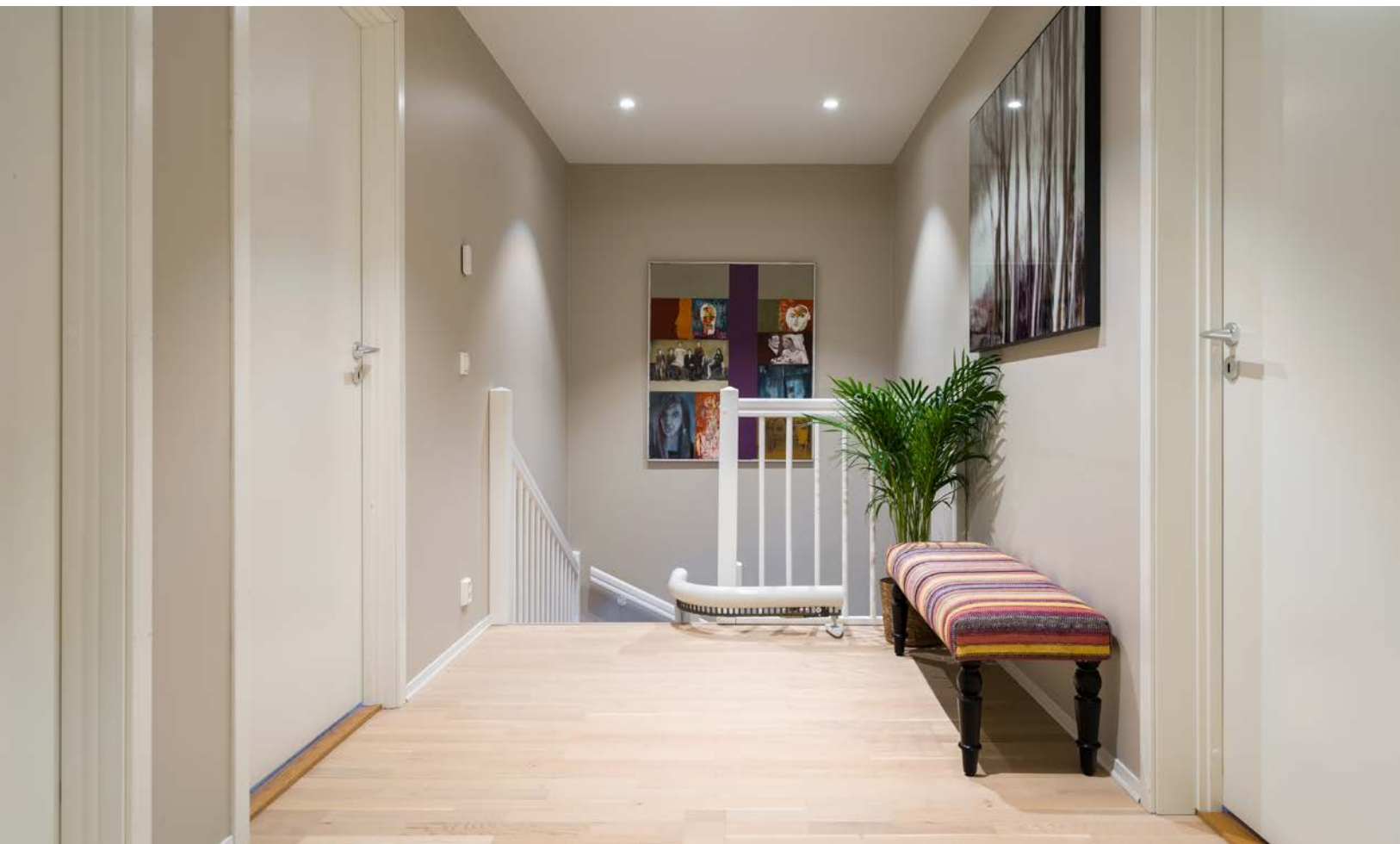


I førsteetasje ligger ett av boligens fem soverom. Det er også innvendig bod/walk-in tilknyttet dette rommet. Egner seg perfekt som gjesterom/hjemmekontor. Boligen har to bad, et i hver etasjen. Det er lagt opp for vaskesøyle på dette badet.



Velkommen opp i andre etasje. Denne etasjen består av tre soverom, tv-stue/soverom og bad.

Det er gulvvarme i alle rom og balansert ventilasjon i hele boligen.

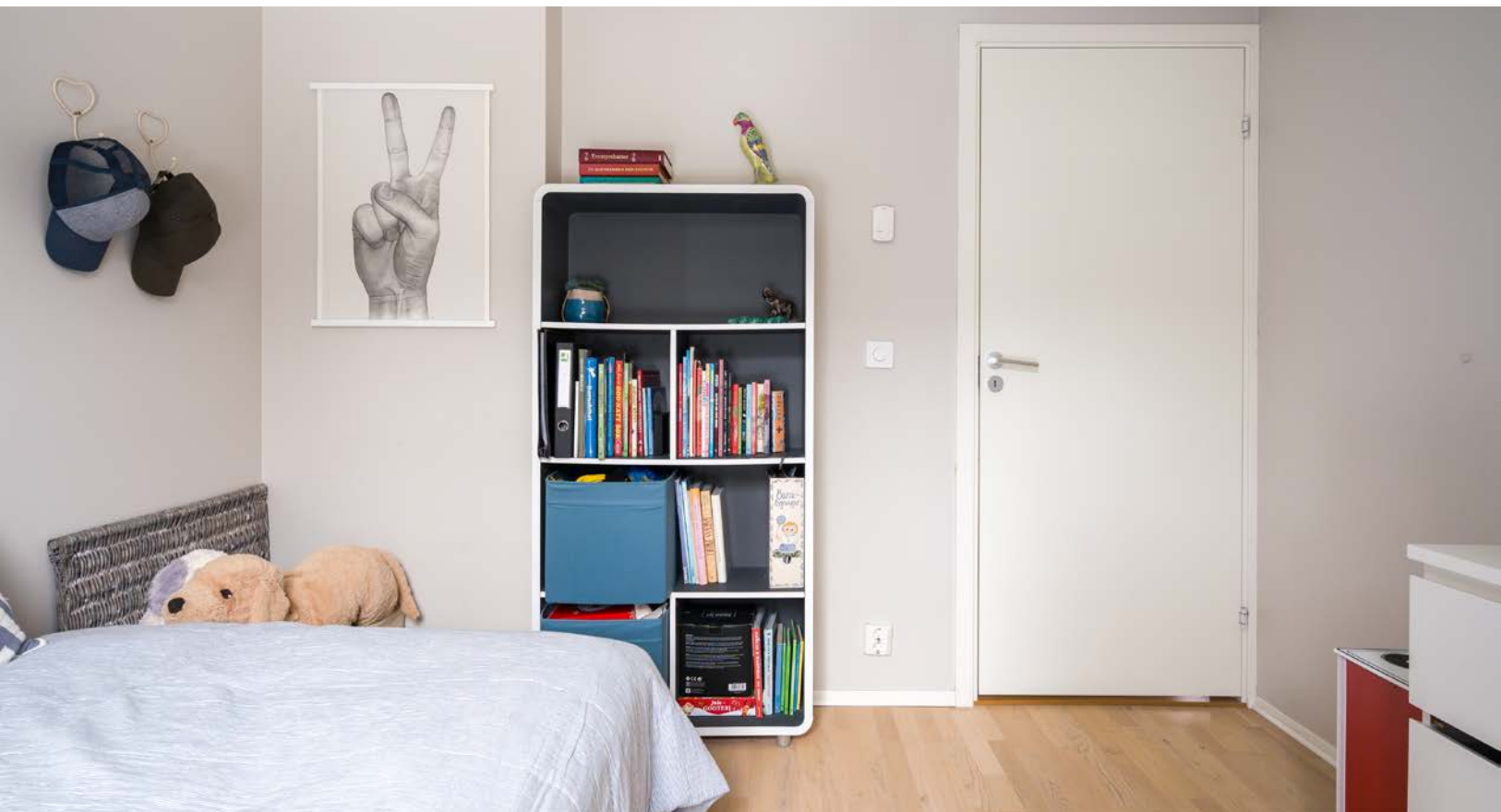








Alle soverommene er av god størrelse og har plass til både seng, nattbord og oppbevaringsmøblement. Hovedsoverommet er utstyrt med stor skyvedørsgarderobe.



Rommene som er vestvendt har utvendig screens.

Tv-stuen som også kan benyttes som soverom er også utstyrt med innvendig solskjerming.

Fra dette rommet er det også utgang til solrik terrasse.





Uteområde



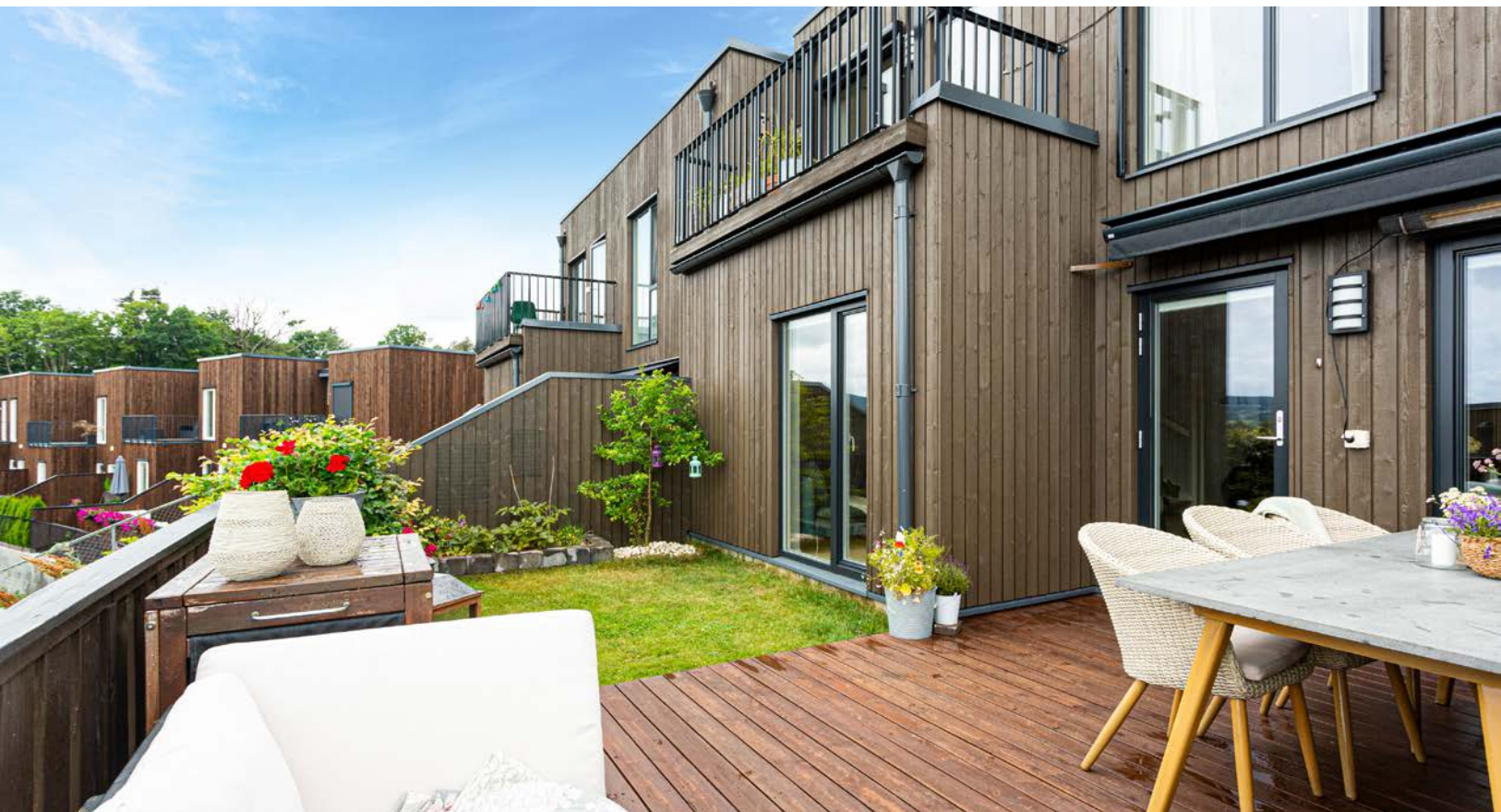
Boligen har svært flotte uteområder. Det er adkomstterrasse, stor terrasse på sydsiden av boligen med hageflekk og terrasse i andreetasjen ut fra tv-stuen.

Noen av bildene er tatt på sommerstid for å vise boligen fra den beste årstiden.

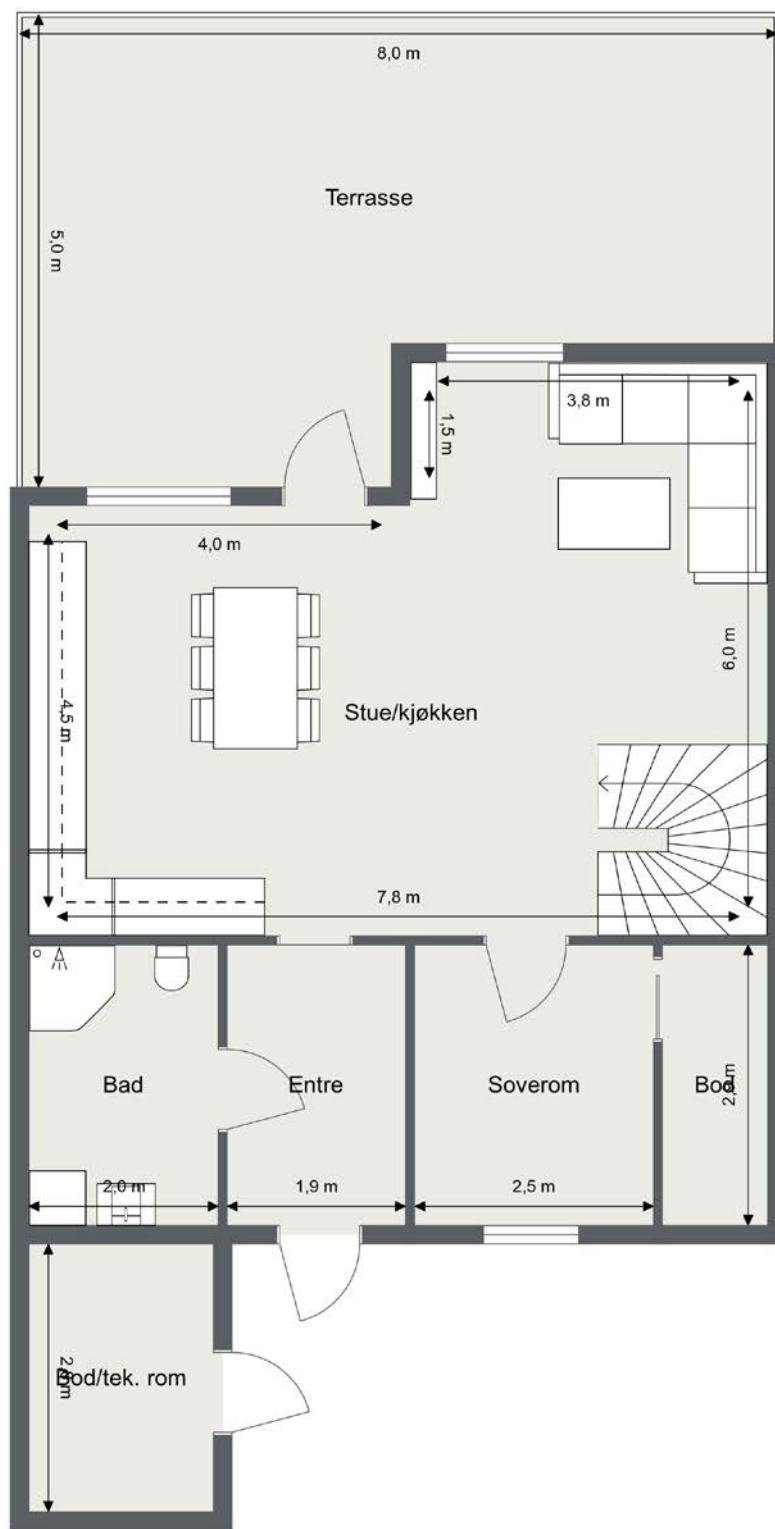




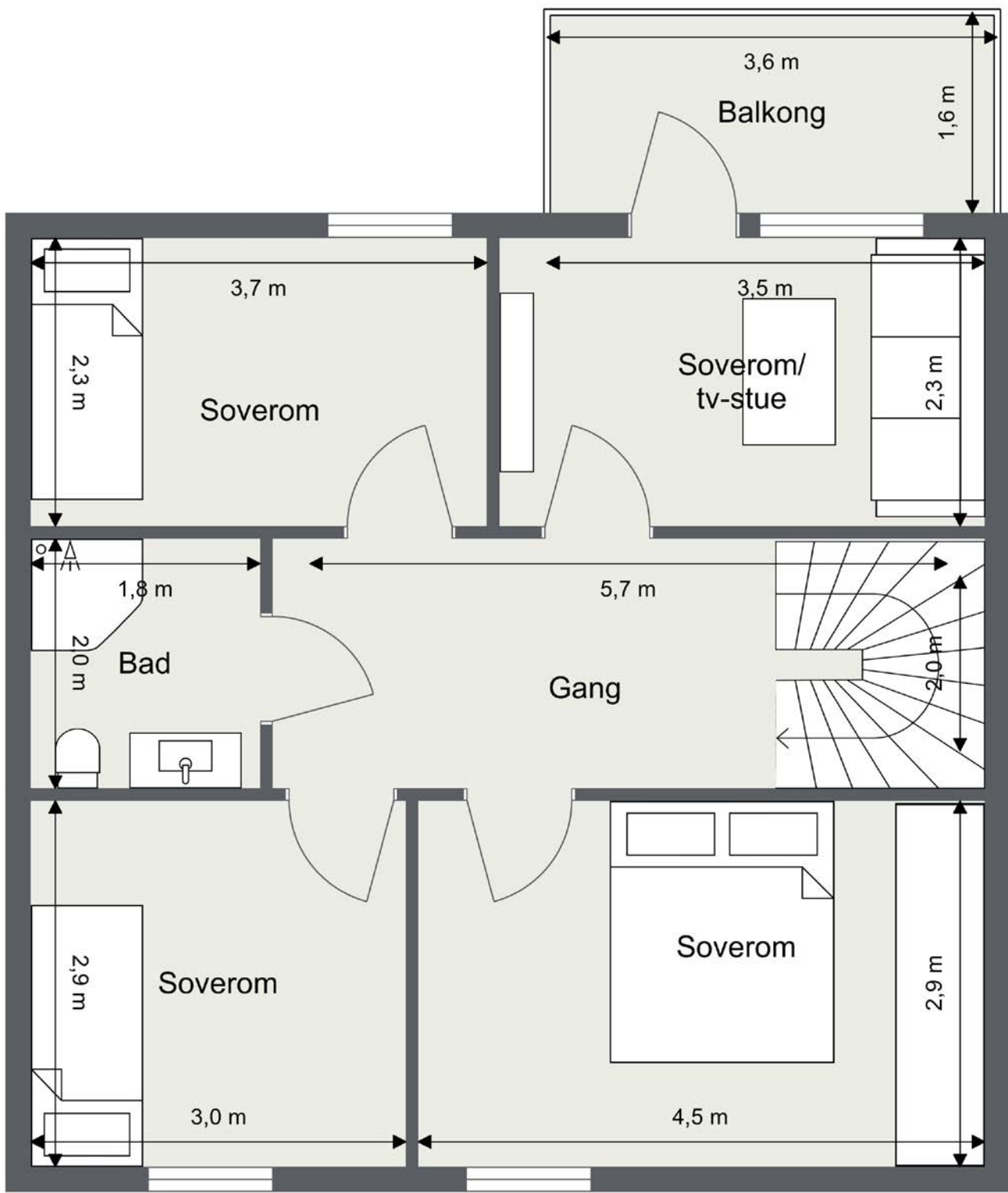
Dette gir også et godt bilde på uteplassen ut fra stuen. Om sommeren kan du lage din egen lille oase med sittegrupper, grill og beplantning. Liten hageflekk passer utmerket for de med små barn eller til firbeinte.



Uteplassen er også godt skjermet for naboer slik at du kan nyte uteplassen i ro og mak.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



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

Henning Ivar Berg

Boligen

Karly Skaars Vei 84
2007 Kjeller

3205-34/38/0/12

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Nebbenes bygg

Beskrivelse av arbeidet: Utvendig panel ble utbedret av sameiet

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til dimmere, satt opp lysskinne og byttet noen downlight. Undertegnede har fagbrev Gr L



Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. 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**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fellesutgifter øker med ca 8,11% fra 1/1-2026. Dette blir utregnet etter størrelse på boilg. For de største utgjør dette kr 231,00 pr.mnd.



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

På markise i 1 etg har sømmer løsnet. Markise i 2 etg må justeres og "leppen" i front av duk er løsnet.

Det er div hull bak Tv på soverom i 2 etg etter vegghengte TV`er.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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. kilowatttime (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.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Karly Skaars vei 84 , 2007 KJELLER

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 34, bnr. 38, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 13907-3390

Referansenummer: WT6050

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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

Rapportansvarlig



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



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Rekkehus som er bygget i 2017.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innelima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

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

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Rekkehus - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus med flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp(ikke) besiktiget). Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel.
Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. fra byggeår og bordkledning.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2016.

En ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedører fra 2016.

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse , størrelse er ca. 33m2.
Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malte strie, malte glatte flater og fliser.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, malt/ubehandlet panel og takess. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.
Innvendige tretrapper mellom etasjene. Det er montert stolheis i trappen.
Innendører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. Etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5 cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Bad 1. Etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Beskrivelse av eiendommen

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

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

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

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

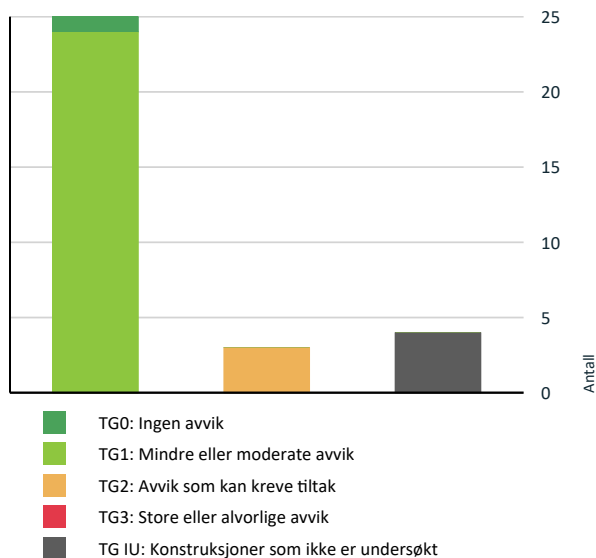
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2017

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Rekkehus med flat takkonstruksjon antatt teknet med takpapp(ikke)besiktiget). Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

Utvendig vedlikehold er borettslagets vedlikeholdsplikt. Disse punktene er vurdert i rapporten. Kjøper må sette seg inn borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak, antatt teknet med papp. Yttertaket er ikke inspisert.

Det er ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon. Lukket takkonstruksjon og ikke inspisert.

Det er under/himling ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1 TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår ?.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktene vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

En ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedører fra 201?.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse , størrelse er ca. 33m².

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m².

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Konsekvens:

Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil.

Tiltak:

Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og overflatene er tørre.

Kontroller membran, tetting mot vegg, rekkverk og eventuelle sluk for skader eller mangler.

Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malte strie, malte glatte flater og fliser.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, malt/ubehandlet panel og takess. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene. Det er montert stolheis i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

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

Det er tilkoblet et vannklosett.

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon.

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

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

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

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5 cm fall.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kalkfelling kan være tegn på fuktvandring og redusert levetid for flis og fuger, samt estetisk forringelse.

Tiltak:

Kalkfelling kan vaskes av med et sterkt vaskemiddel som er beregnet for å fjerne kalk, dette kan f.eks kjøpes på fagflis.

Det er svært viktig å følge anvisningen ved bruk av dette.

Etter vasking så vil kalkutfellingen fortsette ved vannbruk slik at dette må gjentas flere ganger helt til kalkutfellingen gir seg.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5 cm fall. Det er tilkoblet et vannklosett.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

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

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

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

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

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

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

Konsekvens:

Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.

Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke utbedres.

Potensiell lukt og dårlig innneklima.

Tiltak:

Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).

Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.

Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5 cm fall.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Servanten har synlige sprekker. Dette kan føre til ytterligere forringelse.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak:

Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Konsekvens:

Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging).

Tiltak:

Vurder om kosmetisk oppgradering (maling, bytte fronter) er tilstrekkelig.

Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

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

! TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

1 TG 1 Vannbåren varme

Fordelerstokker for vannbåren varmeanlegg er montert i utvendig bod, uten bruk av fordelerskap med tett bunn eller fuktsikring. Til informasjon har utvendig bod sluk, slik at vann fra en eventuell lekkasje vil kunne ledes mot sluk.

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2017

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

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

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkynndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fuktsikring og drenering

Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drenerør. Dreneringsforhold er ikke ytterligere vurdert. Det settes ingen tilstandsgrad. Det vil alltid anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmur. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark.

TG IU Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Tomta var på befaringsdagen snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten er ikke vurdert grunnet snødekke. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Konsekvens:

Tilstanden er usikker. Det kan foreligge skjulte forhold som dårlig drenering, erosjon, setningsskader eller skader på utearealer. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og mulige tiltak ved senere oppdagede feil.

Tiltak:

Utfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og bakken er synlig.
Kontroller terrengfall, dreneringsløsninger, eventuelle skader på belegning og vegetasjon.
Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Rørlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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

! 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

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

Brannslukker og røykvarsler.

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, i forhold til byggeår samt at det er gitt ferdigattest.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Opplysningen om at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

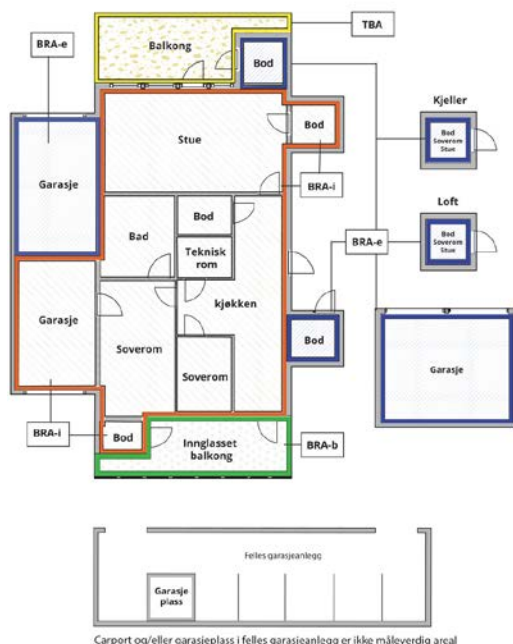
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	58			58	6
1. Etasje	64	5		69	33
SUM	122	5			39
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom/tv- stue, bad		
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, bod	Bod	

Kommentar

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

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

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass med opplegg for elbil- lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Henning Ivar Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	34	38		12	3635.1 m ²	Seeiendom.no	Ikke relevant

Adresse

Karly Skaars vei 84

Hjemmelshaver

Berg Henning Ivar

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

122 / 3580

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Smeiet eier tomten på 3 635,1 m². Tomta var på befaringsdagen snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

-Alle rom ble malt ved innflytting i 2022.

-Firma har Renset ventilasjonsrør 2025. Har dokumentasjon

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Utvendig panel er utbedret og malt 2025.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil eller mangler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.01.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Plantegninger			Ikke vist		Nei
Eier	14.01.2026	Under befaring	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	14.01.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ingen		Nei
Megler	14.01.2026	Megler opplysninger	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring			Ingen		Nei
Ordrebekreftelse	13.01.2026	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

**BORI BBL**

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

Generert 20.01.26
Vår ref.: 566 / 12
Meglerns ref.:
1204250186

Boligopplysninger

Seksjon	12	Bolignr	H0101
Boligselskap	566 LILLESTRØM PANORAMA BOLIGSAMEIE 2	Etasje	1.etg
Adresse	KARLY SKAARS VEI 84, 2007 KJELLER	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Henning Ivar Berg	Bygningstype	Rekkehus

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 20.01.26: kr 3 436,00 (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	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
Andel felles varmeforbruk	281	281	281	281	281	281
Felleskostnader	2 726	2 726	2 726	2 726	2 726	2 726
Kabel TV/Bredbånd	429	429	429	429	429	429
Total	3 436	3 436	3 436	3 436	3 436	3 436

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	566 LILLESTRØM PANORAMA BOLIGSAMEIE 2 (orgnr. 918434127)
Antall enheter	27
Styrets e-post	lillestrompanoramas2@gmail.com
Styreleder	Lise-Mari Valle Olsen (91826801)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 86227196)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	34/38
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 376,00
Formue	kr 30 028,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Tilknyttet Lillestrøm Panorama Parkeringsforening, org nr 917 894 000, gnr 34, bnr 35. Tinglyste erklæringer for parkering på dette gårds- og bruksnummer. Se vedtekter begge selskap.

Parkeringsforeningen har pr dd begrensede muligheter for el-bil lading. Styret jobber med å tilrettelegge for bedre lade infrastruktur. Kun enkelte seksjoner er tilknyttet parkeringsplass med ladestolpe

Alle seksjonene har tinglyst én eller to parkeringsplasser på naboeiendommen med gnr 34 bnr 35.

Sameiet er tilknyttet felleseiendom med bla fjernvarmesentral - klient 5004.

Sameiet har månedlig forbruksfakturerings av energi etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til kundeservice@techem.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

Øker felleskostnadene med 8 % fra 01.01.2026

Innkalling til ordinært årsmøte 22.05.2025 for 566 Lillestrøm Panorama Boligsameie 2.

Møtested: OKS, Trondheimsveien 50
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 forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Årsoppgjør for 2024
- Sak 4: Oppdatering av sameiets vedtekter
- Sak 5: Husordensreglement
- Sak 6: Styrehonorar
- Sak 7: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

Styreleder velges til møteleder. To seksjonseiere signerer møteprotokollen. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Møtet er lovlig innkalt.

Sak 2: Styrets årsrapport

Siden ordinært årsmøte 28.05.2024 har styret avholdt 7 styremøter.

De større arbeidskrevende sakene i denne perioden har vært:

- Oppfølging av reklamasjon utvendig kledning.
- Utbedring av lekeplassområdet samt drenering (øverste husrekke).
- Fjernvarmeservice
- Skifte av råtne/skadede bord på terrasser i øverste etasje

Styret har også behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering.
- Regulering av felleskostnader.
- Løpende vedlikehold.

Av andre saker kan nevnes:

- Møter i parkeringsforeningen
- Møter i Felleseiendom.
- Oppdatering av vedtektene.
- Enkelthenvendelser fra beboere.
- Opprettelse av husordensregler.
- Oppfølging av knipende dører.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Årsoppgjør for 2024

Inntekter: 1 607 923 kr (mot budsjett 1 076 000 kr)

Utgifter: 1 459 645 kr (mot budsjett 1 071 000 kr)

Resultat: 159 310 kr (mot budsjett 0 kr)

Differansen mellom resultat og budsjett for inntekter og utgifter skyldes i stor grad at styret ikke budsjetterte med inntekter og utgifter for målt fjernvarmeforbruk. Seksjonseiere blir

fakturert for faktisk forbruk og dette vil da gå i null Styret budsjetterte kun for umålt forbruk (tap) som går over felleskostnadene.

Differansene er i stor grad knyttet til fjernvarme. Styret har ikke budsjettert med inntekter og utgifter for målt forbruk da dette går i null. Målt forbruk faktureres den enkelte seksjonseier. Det ble satt av midler for service på fjernvarme i 2024 som ikke ble gjennomført før i 2025. Kostnadene for umålt forbruk er også noe lavere enn budsjettert. I tillegg har kostnader til felleseiendom og vedlikehold vært lavere enn budsjettert.

Se regnskap for 2024 og revisors beretning for ytterligere detaljer.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Sak 4: Oppdatering av sameiets vedtekter

Det er gjort en oppdatering av vedtektene. Se vedlagt forslag til nye vedtekter (v3/2025) og eksisterende vedtekter (v2/2024) for sammenligning.

Kort oppsummert består endringene av:

1. Bedre struktur på vedtektene
2. Oppdatering og korrigerende informasjon som er foreldet
3. Vedlikeholdsansvaret for hhv. sameiet og seksjonseier er samlet i en tabell for bedre lesbarhet.
4. Vedlikeholdsansvaret for hhv. sameiet og seksjonseiere er presisert i nevnte tabell slik at det blir klarere hvem som har ansvaret for hva.
5. Nytt avsnitt lagt til med informasjon om bruk av sameiets felles forsikring
6. Nytt avsnitt lagt til for å dokumentere hvordan praksisen med egne TV/bredbåndsavtaler til utleieheter skal administreres

Enkeltpunkter tas ut og stemmes over separat dersom det er uenigheter eller det kommer inn benkeforslag til endringer.

For

Endringene godkjennes.

Mot

Endringene forkastes.

Sak 5: Husordensreglement

Sameiet har ikke husordensregler. Styret har laget husordensregler basert på sameie 1 sine med noen tilpasninger. Styret foreslår å vedta vedlagt forslag som en begynnelse og at

husordensreglementet utvikles videre basert på innspill fra beboere.

For ★ **Styrets innstilling**

Forslaget til husordensregler vedtas

Mot

Forslaget forkastes

Sak 6: Styrehonorar

Styret foreslår et styrehonorar på 75 000 kr for foregående periode. Det innebærer ingen økning og er samme beløp som for perioden 2023/2024.

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 75 000 kr.

Sak 7: Personvalg

Ingen meldte seg til å være styreleder eller til valgkomité.

Nåværende styre minus Alexis Colon Taveran fortsetter til ekstraordinært årsmøte torsdag 28. august. Styremedlemmer blir kompensert et totalt beløp for denne perioden tilsvarende 3/12 av vedtatt styrehonorar på årsmøte 22.05.25.

=====

Styreleder og et styremedlem skal velges. Det skal velges minimum et varamedlem. Det er ønskelig å velge to varamedlemmer for å redusere belastningen på den enkelte i styret.

Valgkomiteen/styret presenterer eventuelt ytterligere kandidater nærmere årsmøtet.

Det er behov for ny valgkomite til neste årsmøte da valgkomiteen gjennom flere år (Kenneth Seierstad) har solgt og skal flytte.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Morten Reinfjord Guldal

Kandidater til **Vara styremedlem (1 år)**:

- Lise-Mari Valle Olsen

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Lillestrøm Panorama Boligsameie 2

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 607 923	1 444 104	1 076 000	1 145 336
Annen driftsinntekt		0	410 000	0	0
Sum driftsinntekter		1 607 923	1 854 104	1 076 000	1 145 336
Kostnader					
Lønnskostnad	2	85 575	68 460	85 000	85 000
Konsulenttjenester	3	87 782	72 305	73 000	75 000
Rep og vedlikehold	4	219 790	29 127	203 000	267 000
Forsikringer		129 895	111 581	120 000	140 000
Energi og fyring		482 531	35 191	140 000	99 000
Kabel-TV og telefoni		153 380	131 040	158 000	158 336
Driftskostnader	5	170 701	179 435	170 000	178 000
Leiekostnader		59 300	932 457	0	75 000
Kostnader til fellessameier		59 275	109 454	119 000	120 000
Andre driftskostnader	6	11 416	2 679	3 000	3 500
Sum driftskostnader		1 459 645	1 671 729	1 071 000	1 200 836
Driftsresultat før finansposter		148 278	182 375	5 000	-55 500
Finansielle poster					
Finansinntekt		11 033	9 663	5 000	0
Sum finansposter		11 033	9 663	5 000	0
Årsresultat		159 310	192 037	10 000	-55 500
Overført til annen egenkapital	8	159 310	192 037	0	0
Sum disponering		159 310	192 037	0	0

Balanse 31.12.2024

Lillestrøm Panorama Boligsameie 2

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		206 880	169 985
Kundefordringer	7	138 112	94 112
Andre fordringer	7	0	8 800
Sum fordringer		344 992	272 897
Bankinnskudd, kasse o.l.		808 804	704 961
Sum omløpsmidler		1 153 796	977 859
SUM EIENDELER		1 153 796	977 859

Balanse 31.12.2024

Lillestrøm Panorama Boligsameie 2

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	879 787	720 476
Sum egenkapital		879 787	720 476
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		271 904	256 368
Annen kortsiktig gjeld	9	2 106	1 014
Sum kortsiktig gjeld		274 010	257 382
Sum gjeld		274 010	257 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 153 796	977 859

Lillestrøm Panorama Boligsameie 2

Morten Reinfjord Guldal
Styrets leder

Åsmund Johannes Sem
Styremedlem

Christopher Granung
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	823 691	740 052	888 000	888 000
3606	Kabel TV/bredbånd	122 373	0	24 000	158 336
3608	Parkeringsplasser	0	552 000	0	0
3631	Fjernvarme	661 859	152 052	164 000	99 000
Sum felleskostnader		1 607 923	1 444 104	1 076 000	1 145 336

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	75 000	60 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	8 460	10 000	10 000
Sum lønnskostnader	85 575	68 460	85 000	85 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.

Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Konsulentttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 625	4 569	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	69 442	67 736	65 000	67 000
Andre forvaltningstjenester	3 265	0	3 000	3 000
Teknisk bistand	10 450	0	0	0
Sum konsulentttjenester	87 782	72 305	73 000	75 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	152 453	0	120 000	120 000
Vedlikehold VVS	47 582	0	0	0
Vedlikehold elektro	5 993	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	1 763	19 127	2 000	2 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	0	30 000	120 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	13 000	0
Dugnadskostnader	0	0	18 000	5 000
Avsetning vedlikeholdsfond	0	0	10 000	10 000
Egenandel forsikringsskader	12 000	10 000	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	219 790	29 127	203 000	267 000

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	82 225	134 177	90 000	94 000
Gressklipping	88 476	45 258	80 000	84 000
Sum driftskostnader	170 701	179 435	170 000	178 000

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Nøkler, låser og skilt	9 016	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	1 000	1 000
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 000	2 500
Annen kostnad,	0	280	0	0
Sum andre driftskostnader	11 416	2 679	3 000	3 500

Note 7 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	138 112	94 112
Andre kortsiktige fordringer	0	8 800
Andre fordringer	0	8 800
Sum fordringer	138 112	102 912

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	720 476	528 439
Tilført til/fra EK fra årets resultat	159 310	192 037
Sum opptjent egenkapital 31.12	879 787	720 476
Annen egenkapital 31.12	879 787	720 476
Sum egenkapital 31.12	879 787	720 476

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til boligbyggelaget/Administrasjonskostnader	2 106	1 014
Sum annen kortsiktig gjeld	2 106	1 014

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	720 476	528 439
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	159 310	192 037
B. Årets endring i arbeidskapital	159 310	192 037
C. Arbeidskapital 31.12	879 787	720 476
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 153 796	977 859
- Kortsiktig gjeld	274 010	257 382
= Arbeidskapital 31.12	879 787	720 476

566 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn
Sem, Åsmund Johannes

Dato
2025-04-27

Identifikasjon

 Sem, Åsmund Johannes

Navn
Guldal, Morten Reinfjord

Dato
2025-04-27

Identifikasjon

 Guldal, Morten Reinfjord

Navn
Granung, Christopher

Dato
2025-04-29

Identifikasjon

 Granung, Christopher

Til årsmøtet i Lillestrøm Panorama Boligsameie 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillestrøm Panorama Boligsameie 2 som viser et overskudd på NOK 159 310. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 30. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

30.04.2025 22:16:55

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Adresse

Karly Skaars vei 84, 2007 KJELLER

Dato for energimerking

19.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247381

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300433861

Gårdsnummer

34

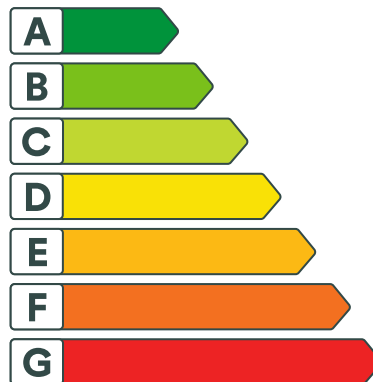
Bruksnummer

38

Seksjonsnummer

12

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2017

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

127,0 m²

Oppvarmet bruksareal

127,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

106,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

113,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 799 kWh



GOA ARKITEKTKONTOR AS
4 etasje Sommergata 17
0255 OSLO

DERES REF:
Johannes Goa
Ludvigsen

VÅR REF:
2013/2171

SAKSBEHANDLER:
Per Egil Johnsen, 66938404

DATO:
13.11.2017

Saksnr.:2013/2171
Vedtaksnr.(DS):17/1014

Ferdigattest - nybygg boliger i rekke - gnr 34 bnr 38 - felt B5-1 og 2 - Karly Skaars vei

VEDTAK

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nybygg boliger i rekke, Karly Skaars vei, 2007 KJELLER

Gnr: 34	Bnr: 38	Festenr:	Seksjonsnr:
---------	---------	----------	-------------

BRA: fremgår av brukstillatelsene

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
14/331	30.04.2014	Rammetillatelse
14/541	19.06.2014	Endring av rammetillatelse
14/801	15.09.2014	Dispensasjon
15/497	08.06.2015	Endring av rammetillatelse
16/232	21.03.2016	Igangsettingstillatelse – etappe 1.
16/471	06.06.2016	Igangsettingstillatelse – etappe 2.
16/824	26.09.2016	Igangsettingstillatelse – etappe 3.
16/1122	28.12.2016	Midlertidig brukstillatelse
17/225	10.03.2017	Midlertidig brukstillatelse
17/380	28.04.2017	Midlertidig brukstillatelse
17/566	16.06.2017	Midlertidig brukstillatelse
17/761	28.08.2017	Midlertidig brukstillatelse

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra ansvarlig søker, datert 28.09.2017. Siste dokument i saken er mottatt 08.11.2017.

- Boligen(e) har ikke røykkanal eller skorstein, de er tilknyttet vannbåren varme.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Per Egil Johnsen
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Faktura ettersendes.

Kopi til:			
Nitteberg Panorama c/o BORI Utbygging AS	Postboks 323	2001	LILLESTRØM
Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen IKS	Sykehusveien 23	1474	NORDBYHAGEN

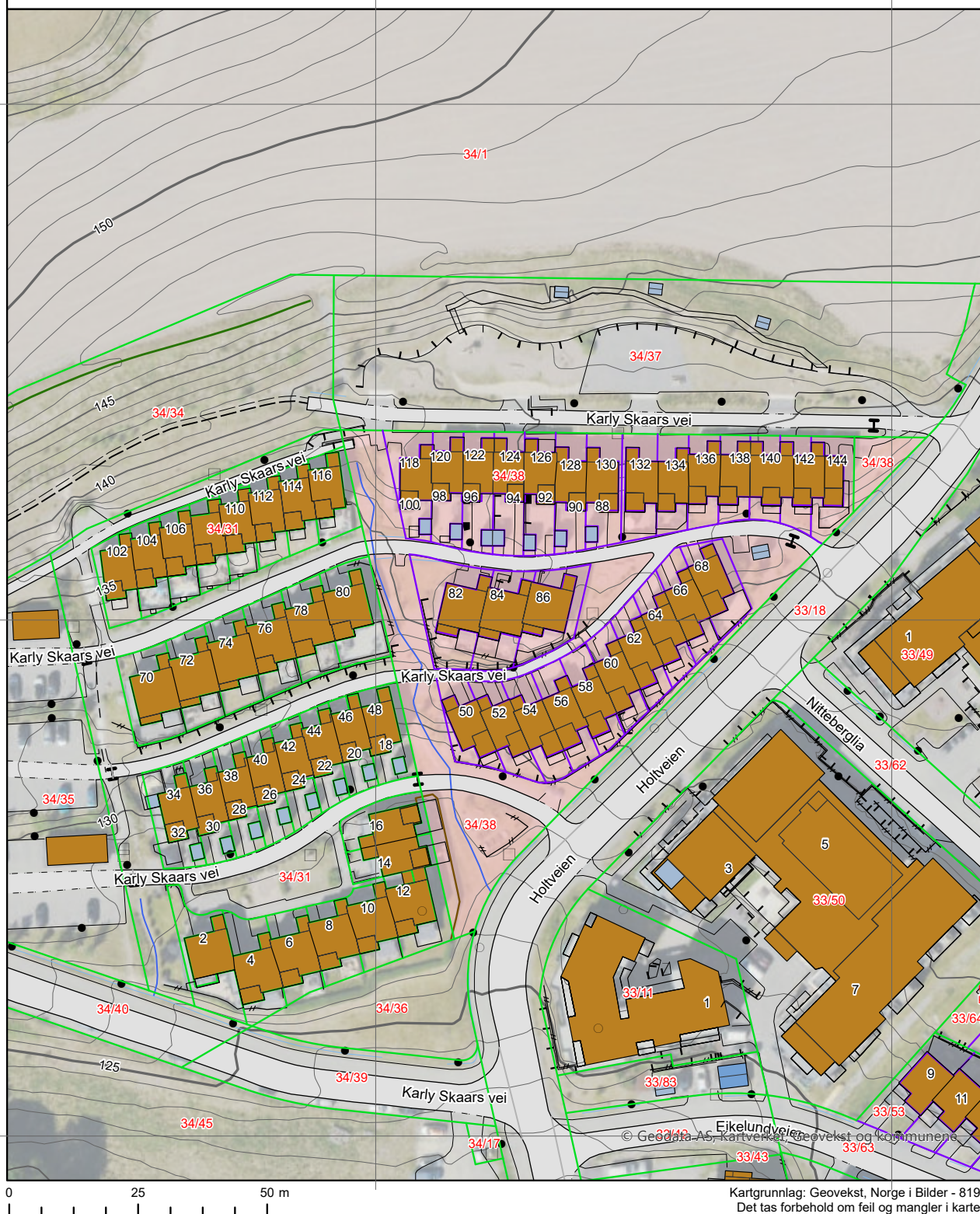
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/34/38/0/12

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 14.1.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

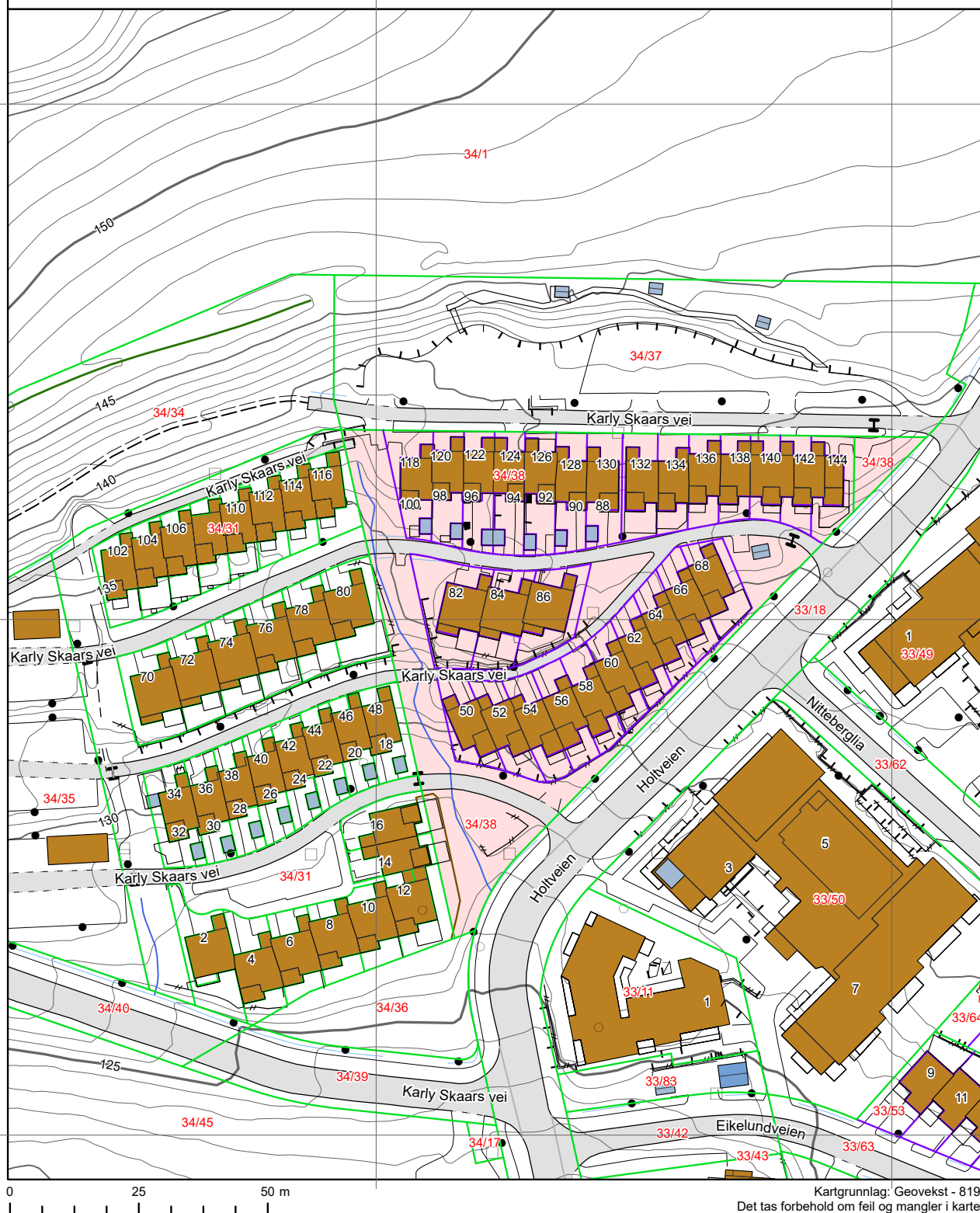
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/34/38/0/12

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 14.1.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Nabolagsprofil

Karly Skaars vei 84 - Nabolaget Holtbakken/Tuterud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Holtveien Linje 340	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.2 km
Oslo Gardermoen	25 min

Skoler

Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	14 min 1.3 km
Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 3.2 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	8 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Kjellerholen	15 min
Riisløkka Barnehage - Lillestrøm Ko...	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

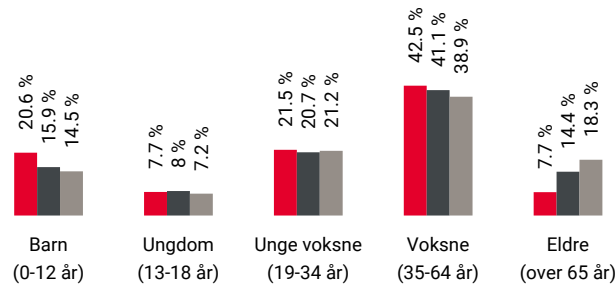
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holtbakken/Tuterud	1 398	514
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Kunnskapsbyen barnehage (1-5 ...)	10 min 135 barn 0.8 km
Toppen barnehage (1-5 år)	12 min 64 barn 1.1 km
Holthagen barnehage (0-5 år)	17 min 61 barn 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Holt Vestvollen PostNord	14 min 1.3 km
Rema 1000 Holt Vestvollen Post i butikk	15 min 1.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100



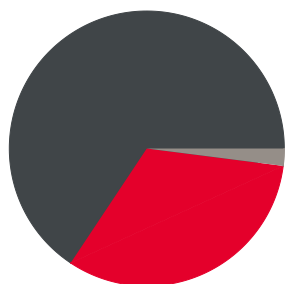
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100

Sport

	Sollia terrasse - balløkke Ballspill	15 min 1.3 km
	Tandberg - balløkke Ballspill	17 min 1.5 km
	Lillestrøm Arena	7 min
	Sterkere Trening	7 min

Boligmasse



32% enebolig
65% rekkehus
2% annet

Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

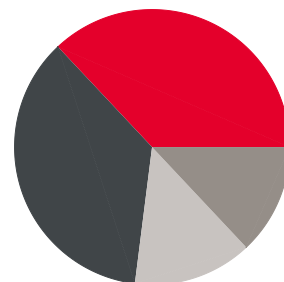
8 min



Apotek 1 Holt Vestvollen

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
36% 6-12 år
13% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



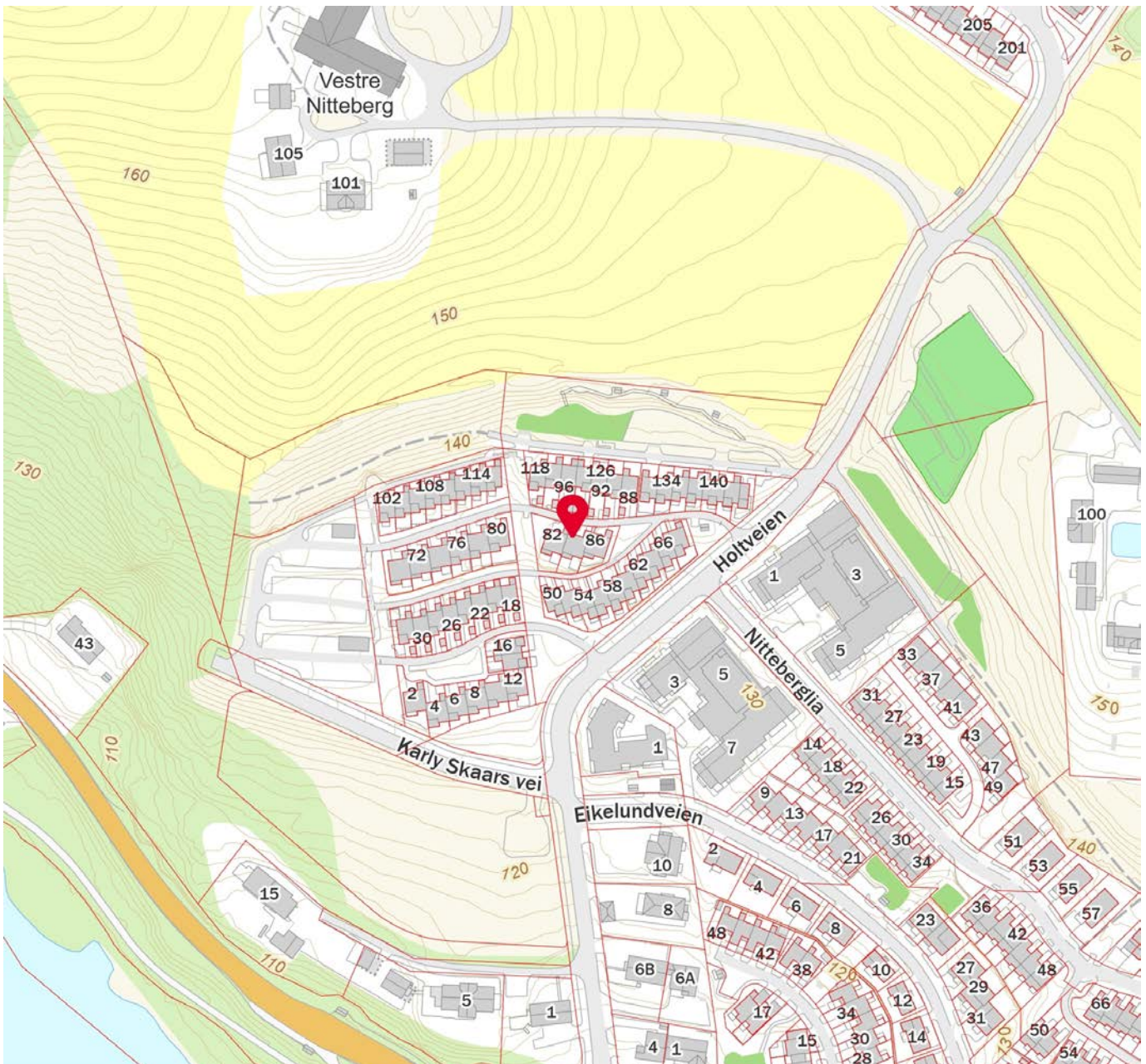
0%

43%

Holtbakken/Tuterud
Skedsmokorset
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

34/38/0/12

Tegnforklaring:

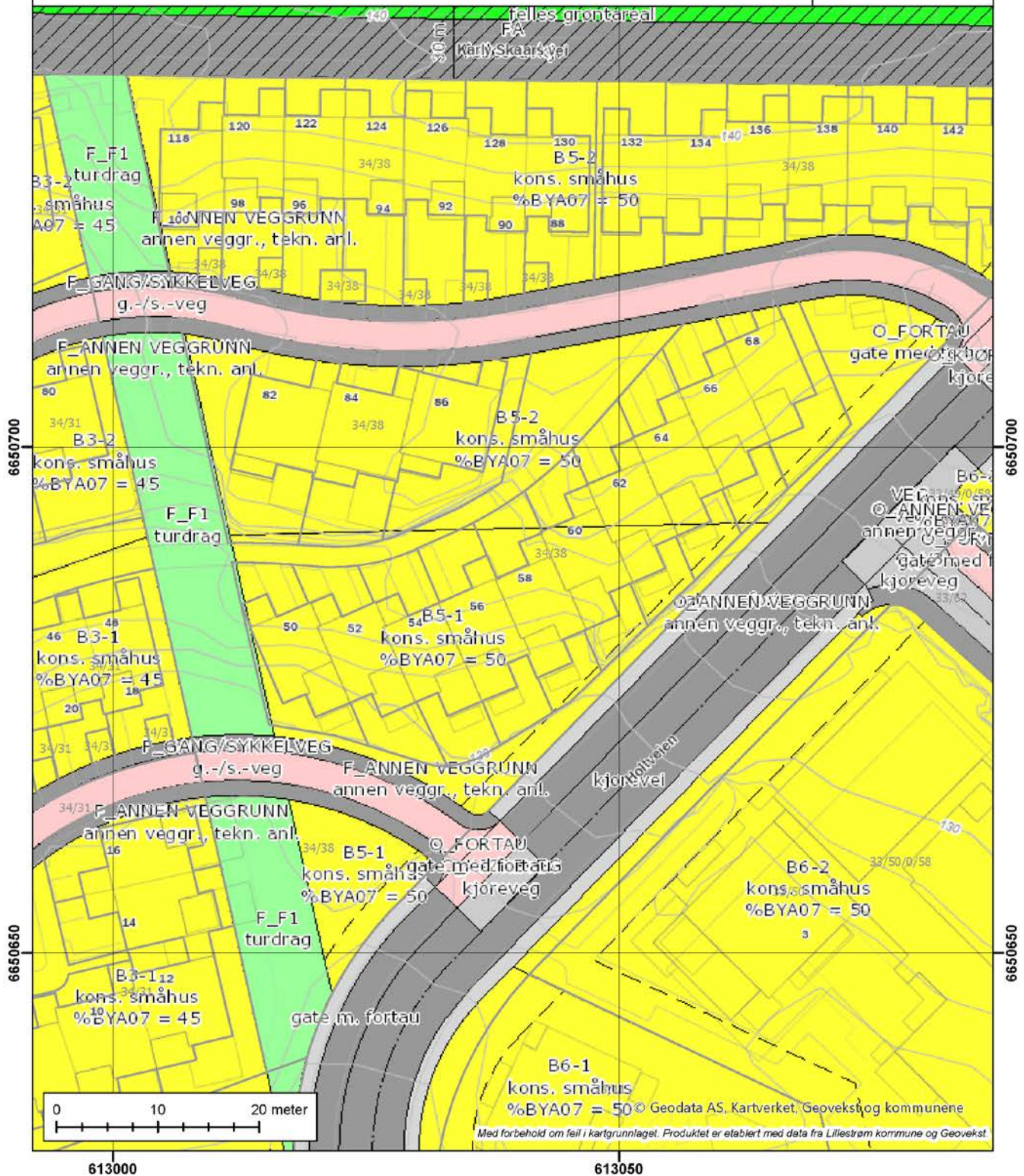
- | | | |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|
| Kjørevei | 2010 - Veg | 1211 - Byggegrense |
| Gate med fortau | 2011 - Kjørevei | 1221 - Regulert senterlinje |
| Annen veggrunn | 2012 - Gate med fortau | 1259 - Måle- og avstandslinje |
| Felles avkjørsel | 2015 - Gang- sykkelveg | Formålsgrense |
| Felles grøntareal | 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. | Gjeldende plan |
| 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse | 3030 - Turdrag | |



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 14.01.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.





Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

34/38/0/12

Tegnforklaring:

KpArealformålOmråde

Boligbebyggelse, nåv.

Veg, nåv.

Friområde, nåv.

Kombinerte
grønnstr.form., nåv.

LNRf, tiltak for stedb.
næring, nåv.

KpHensynssoneOmråde

Kp angitt hensynssone

KpJuridiskLinje

Forbudsgrense vassdrag

KpSamferdsellinje

1125 - Adkomstvei N

Arealformålsgrænse

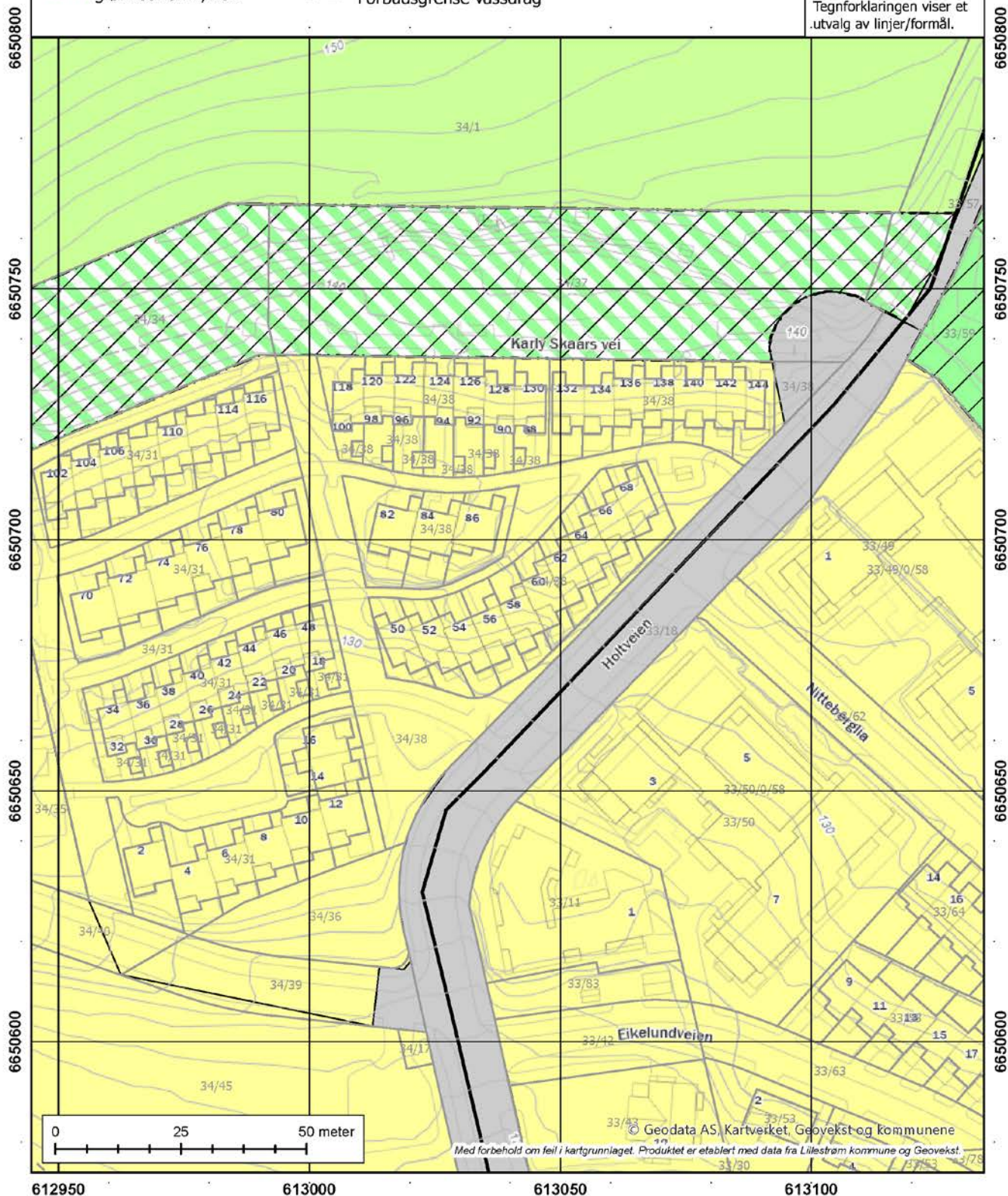
Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 14.01.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



VEDTEKTER

Lillestrøm Panorama Boligsameie 2

org. nr.918 434 127



Endringslogg

Versjon	Dato	Årsak til endring
0	2017	Fastsatt i forbindelse med opprettelse av sameiet
1	25.04.2018	Oppdatering for å gjenspeile ny lov om eierseksjoner datert 16.6.2017
2	15.10.2024	Vedtatt på årsmøte 28.05.2024: - Justering av vedlikeholdsansvar for fjernvarme - Separat fakturering av TV/internett Vedtatt på årsmøte 01.06.2023: - Endring av fakturering av fjernvarme
3	28.05.2025	Vedtatt på årsmøte 28.05.2025: - Forbedret struktureringen av vedtektene og mindre omskrivninger - Oppdatering og presisering av kapittelet navn, formål og organisering - Oppdatering med bedre presisering av vedlikeholdsansvaret i avsnitt 4 - Lagt til avsnitt 9 angående felles husforsikring - Lagt til avsnitt 10 angående felles TV/bredbåndsavtale

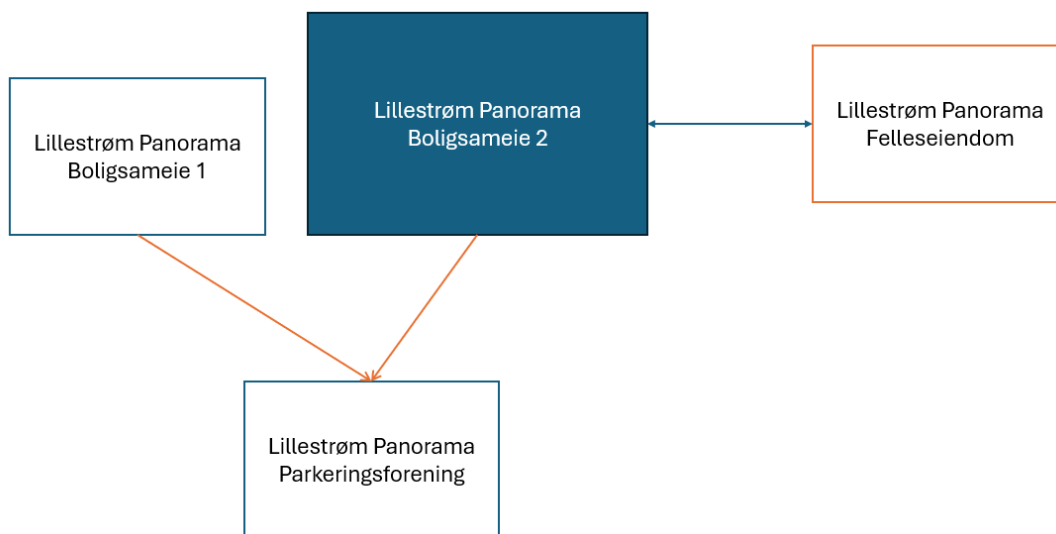
Innholdsfortegnelse

1	Navn, formål og organisering	4
1.1	Lillestrøm Panorama Parkeringsforening	4
1.2	Lillestrøm Panorama Felleseiendom	4
2	Rettslig råderett	5
3	Bruken av boligen og fellesarealene	5
3.1	Rett til bruk.....	5
3.2	Ordensregler	5
3.3	Bygningsmessige arbeider mm	5
4	Vedlikehold.....	5
4.1	Seksjonseiers varslingsplikt.....	5
4.2	Vedlikeholdsansvar.....	5
4.3	Tilgang til seksjonen for vedlikehold	7
4.4	Erstatningsansvar	7
5	Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	7
5.1	Felleskostnader.....	7
5.2	Panterett for seksjonseierne forpliktelse.....	8
5.3	Heftelsesform	8
6	Pålegg om salg og fravikelse.....	8
6.1	Mislighold	8
6.2	Pålegg om salg	8
6.3	Fravikelse	8
7	Styret og dets vedtak.....	8
7.1	Styrets sammensetning.....	8
7.2	Styrets oppgaver	9
7.3	Styrets vedtak	9
7.4	Representasjon og fullmakt.....	9
8	Årsmøtet.....	9
8.1	Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.	9
8.2	Tidspunkt for årsmøtet.....	9
8.3	Innkalling til årsmøte	9
8.4	Saker årsmøtet skal behandle	10
8.5	Hvem kan delta i årsmøtet.....	10
8.6	Møteledelse og protokoll	10
8.7	Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet	11
8.8	Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet	11
8.9	Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak	11
8.10	Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne	11
8.11	Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder.....	12
8.12	Inhabilitet.....	12
9	Forholdet til eierseksjonsloven	13

1 Navn, formål og organisering

Sameiets navn er Lillestrøm Panorama Boligsameie 2.

Sameiet består av 27 boligseksjoner i eiendommen gnr. 34 bnr. 38 i Lillestrøm Kommune. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Boligseksjonene har bruksrett til fellesareal. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art. Sameiet samarbeider med tilstøtende sameier for å drifte parkeringsforeningen og felleseiendom.



Figur 1: Sameiets relasjoner til andre foreninger

1.1 Lillestrøm Panorama Parkeringsforening

Det er etablert et eget parkeringsområde på eiendommen gnr 34 bnr 35. Dette er organisert i Lillestrøm Panorama Parkeringsforening med egne vedtekter. Parkeringen driftes sammen med Lillestrøm Panorama Boligsameie 1 med representanter fra begge sameiene. Seksjonseier har bruksrett til sin(e) plass(er).

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, ref. eierseksjonsloven.

1.2 Lillestrøm Panorama Felleseiendom

Lillestrøm Panorama Felleseiendom driftes av representanter i sameiene på Nitteberg med egne vedtekter. Felleseiendom har ansvaret for drift og vedlikehold av felles områder, lekeplasser, felles fjernvarmenett og seksjonenes fjernvarmemåler. Sameiene er tilknyttet Akershus Energi Fjernvarmesentral.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

3 Bruken av boligen og fellesarealene

3.1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøtet.

3.2 Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3.3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i årsmøtet og /eller styret.

4 Vedlikehold

4.1 Seksjonseiers varslingsplikt

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

4.2 Vedlikeholdsansvar

Vedlikeholdsansvaret til sameiet og seksjonseier følger av fordelingen i Tabell 1. Der annet ikke er presisert eksplisitt innebærer vedlikeholdsplikten både vedlikehold (inkludert reparasjon) og utskiftning.

Tabell 1: Fordeling av vedlikeholdsansvaret

Kategori	Sameiets ansvar	Seksjonseiers ansvar
Generelt	Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.	Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.
Bygningens konstruksjon	Utvendig kledning og tak. Bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner. Utskiftning av takrenner og nedløp	Listverk, innvendige vegger, gulv, trapper og himlingsplater. Vedlikehold av takrenner og nedløp
Terrasser	Terrasse i øverste etasje	Terrasse på bakkeplan
Gjerder og skillevegger	Gjerder og skillevegger i øverste etasje. Gjerder på felleseiendom.	Gjerder tilhørende terrasse på bakkeplan og skillevegger på bakkeplan
Ventilasjon	Intet	Ventilasjonsaggregat, rør, ventiler osv. Jevnlig skifte av filter
VVS	Felles inntaksrør og avløpsrør.	Sluk, innvendige rør, WC, dusj, badekar og vask. Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Elektrisk	Frem til første inntakssikring i utvendig inntaksskap	Rør, ledninger og sikringsskap fra og med første inntakssikring i utendørs inntaksskap
Fjernvarme	Seksjonenes fjernvarmeveksler	Fjernvarmesløyfer, fjernvarmeterminstasjoner og kontrollenhet(er)
Vinduer og dører	Utskiftning av ytterdører og vinduer.	Vedlikehold av ytterdører inkl. justering. Vedlikehold av vinduer og utskiftning grunnet termisk brudd. Innvendige dører og karm
Inventar og utstyr	Intet	Brannslukningsapparat og røykvarslere. Alt av inventar (skap, benker osv.)
Annet	Felles eiendom og installasjoner.	Pergola, markiser, screens og annet montert utvendig på bygningen.

		Utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Seksjonseier plikter å fjerne snø på egen eiendom for å hindre vannskader på bygningen. Dette inkluderer også avløp i umiddelbar nærhet til egen eiendom.
--	--	---

4.3 Tilgang til seksjonen for vedlikehold

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

4.4 Erstatningsansvar

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold. Nærmere innhold av seksjonseiers plikter følger av eierseksjonsloven § 32.

5 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5.1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, fjernvarme, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer o.l.

(3) Målt fjernvarme belastes den enkelte boenhet direkte. Umålt forbruk (tap) belastes via felleskostnader.

(4) Kostnader til drift av fellesareal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Driftskostnadene inngår som del av felleskostnadene.

(5) Kostnader til dekning av drift og vedlikehold under ansvaret til Lillestrøm Panorama Parkeringsforening og Lillestrøm Panorama Felleseiendom, fastsettes av egne styrer og sameiets kostnader til disse innkreves sammen med felleskostnader.

(6) Felles avtaler som faktureres sameiet per seksjon, som f.eks. TV- og bredbåndsavtalen faktureres seksjonseiere direkte.

Kommunale avgifter faktureres den enkelte beboer direkte av kommunen. Sameiet er ikke ansvarlig for kommunale avgifter.

5.2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5.3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

7.1 Styrets sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to (2) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

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

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

7.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

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

7.4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer **seksjonseierne** og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder **seksjonseiernes** felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av **årsmøtet** eller styret.

8 Årsmøtet

8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8.4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8.6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Felles forsikring

Sameiet har en felles husforsikring som kan benyttes av den enkelte seksjonseier. Forsikringen kan dekke skader både innenfor seksjonseiers- og sameiets ansvarsområde. Bruk av forsikringen utløser en egenandel. Egenandelen betales av enten seksjonseier eller sameiet i henhold til ansvarsområdene i avsnitt 4.2. Som prinsipp skal seksjonseier dekke egenandelen ved tilfeldig skade på den enkeltes seksjon.

10 TV/bredbåndsavtale

Styret forvalter og beslutter felles grunnpakke for TV og bredbånd. TV/bredbåndsavtale faktureres hver enkelt seksjon direkte, ref. avsnitt 5.1.

10.1 TV/bredbåndsavtale for utleieenheter

Seksjoner med utleieenheter kan få egne TV/bredbåndsavtaler for utleieenheterne dersom TV/bredbåndsavtalen tillater det. Ekstra avtale for utleieenhet blir fakturert seksjonseier. Avtalens varighet følger sameiets felles TV/bredbåndsavtale og kan sies opp i henhold til leverandørens bestemmelser eller fornyes når avtalen utløper.

Dersom leverandør av TV/bredbåndsavtale forutsetter at alle utleieenheter skal inngå samme avtale skal dette stemmes over. Avstemmingen avgjøres med simpelt flertall og kun seksjoner med utleieenheter er stemmeberettiget.

11 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

Husordensregler

for Lillestrøm Panorama Boligsameie 2
org. nr.918 434 127

Endringslogg

Versjon	Dato	Årsak til endring
0	22.05.2025	Nyutgivelse da sameiet manglet husordensregler.

1 Plikter og ansvar

Styret skal påse at husordensreglene overholdes. Styret har eierseksjonssameiets fullmakt til å påtale eventuelle overtredelser.

Alle beboere i eierseksjonssameiet må følge de regler og vedtekter som gjelder til enhver tid, og er forpliktet til å etterkomme eventuelle pålegg fra styret.

2 Bruk av eierseksjonene

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonene. I tiden fra kl. 23:00 til 08:00 skal det være nattero. Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 20.00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboer.

Ved spesielle anledninger kan det tillates støy utenfor angitte tidspunkt, under forutsetning av at berørte naboer er varslet på forhånd.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 20:00.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboer og styret varsles.

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet. Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Bruk av tørkestativ på balkongen er tillatt. Det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

Ved grilling er det kun tillat å bruke gassgrill/elektrisk grill på balkongene/terrassene.

3 Dyrehold

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes umiddelbart.

Det bør tilstrebes at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesareal. Dersom det kommer berettigede klager over dyrehold som sjenerer naboer (f.eks. lukt, bråk e.l.) har styret fullmakt til å fjerne dyret fra seksjonen. Det skal alltid forsøkes å oppnå en minnelig ordning mellom klager og seksjonseier, og det vil alltid være siste utvei å kreve at et dyr fjernes.

Katteiere plikter å jevnlig fjerne kattebæsj i sameiet.

I tvistetilfeller avgjør styret i sameiet etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

4 Søppelhåndtering

Sameiet disponerer fem moloker, to for restavfall/matavfall, to for papp/papir og en for glass/metall.

Husholdningsavfall og lignende skal pakkes godt inn i plastposer og kastes i moloker.

Det må ikke kastes farlig avfall i molokene. Sameiet vil kunne pålegge den enkelte å dekke kostnader knyttet til dette, dersom seksjonseier kan identifiseres.

Hensetting av søppel på fellesarealer er ikke tillatt. Beboerne må selv sørge for transport av gjenstander som ikke kan kastes i moloker.

5 Bruk av fellesarealer

Alle beboere i eierseksjonssameiet har ansvar for å holde det rent og pent i på fellesarealene. Det forutsettes at det tas hensyn til øvrige brukere og beboere ved bruk av fellesarealer.

Private gjenstander skal ikke henges på fellesarealer.

Sykler og el-sparkesykler kan kun parkeres på sykkelstativ ute eller egen eiendom.

Parkering utenfor oppmerkede plasser er ikke tillatt. Ved av – og pålessing av store tunge kolli utenfor oppmerkede plasser, er det kun tillatt å parkere i maksimalt 15 minutter.

Korttidsparkeringen skal ikke være til hinder for inn- og utkjøring av andre biler. Dersom dette ikke overholdes, har styret rett til å få bilen fjernet. Alle utgifter må bekostes av bilens eier.

6 Ensartet fasade

Markiser og utvendig screens må være i samsvar med farge, mønster og type som er godkjent av styret.

Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer, med mindre det foreligger et flertallsvedtak fra sameiermøte som tillater dette. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer fjernes omgående for eiers regning og risiko.

Blomsterkasser skal henges opp på innsiden av balkongen/terrassen. Dette både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner. Gjerder og rekkverk skal godkjennes av styret i forkant av at arbeider utføres.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Karly Skaars vei 84
2007 KJELLER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nils-Erling Bleikvassli

Telefon: 977 93 481
E-post: nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre