

The image shows a bright, modern apartment interior. In the foreground, a dark round dining table is set with a white vase of orange and white flowers, a bowl, and a small dish. Four light-colored upholstered chairs are around the table. Large floor-to-ceiling windows with black frames offer a panoramic view of a city and distant hills. A glass door is open, leading to a balcony with a wooden deck, a small table, a chair with a beige blanket, and a potted plant. The balcony has a black metal railing and a wooden slat roof. The sky is clear and blue.

aktiv.

Solheimsgata 9, 2000 LILLESTRØM

**Nyere 2-roms leilighet i 8. etasje
med nydelig utsikt og flott balkong
| Meierikvartalet | Heis | Sentralt |
Vannbåren varme**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner

Danyal Razzaq

Mobil 919 22 699

E-post danyal.razzaq@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/
Lambertseter**

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 35 245,-
Omkostn.: Kr 124 720,-
Total ink omk.: Kr 5 059 965,-
Felleskostn.: Kr 3 892,-
Selger: Kamel Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 52/57 kvm
Tomtstr.: 529 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 2710
Snr. 27
Oppdragsnr.: 1009250050

Nyere 2-roms leilighet i 8. etasje med nydelig utsikt og flott balkong

Velkommen til Solheimsgata 9!

Lekker 2-roms leilighet fra 2022 Meierikvartalet i sentrum av Lillestrøm. Leiligheten byr på et soverom, et bad, stor stue/spisestue/kjøkken og en nordvestvendt balkong på 6,2 kvm. Leiligheten ligger sentralt til, som gir deg nærhet til alt du kan trenge i hverdagen.

- 8. etg. med heis
- 1 soverom
- Nytt i 2022
- Balkong på 6,2 m²
- Sentralt
- Vannbåren varme

Solheimsgata 9 ligger midt i Lillestrøm sentrum. Her har man umiddelbar nærhet til offentlig transport samt alt du kan trenge av fasiliteter, butikker og servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	67
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

8. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, Gang, Bad/wc, Soverom, Stue/spisestue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

8. etasje

6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

8. Etasje: Entré, gang, bad/wc, soverom og stue/spisestue/kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong på ca. 6,2 m² (TBA). Takhøyden i stue/spisestue/kjøkken ble målt til ca. 2,61 m.

Underetasje: 1 kjellerbod på ca. 5 m² (BRA-e)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

529 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 529 m². Det er opparbeidet egen utendørs takhage

beliggende over næringsarealet i B4.

Beliggenhet

Solheimsgata 9 ligger midt i Lillestrøm sentrum. Her har man umiddelbar nærhet til offentlig transport samt alt du kan trenge av fasiliteter, butikker og servicetilbud. Det er også kort vei til skoler for alle trinn.

Lillestrøm har et kulturhus, moderne kino, mange restauranter, kaféer og utesteder. Det arrangeres ofte konserter og forestillinger på Torget. En liten spasertur fra boligen finner du vakre Sørums gård, Skedsmohallen, Lillestrøm golfklubb og flere fine turstier. Det er kort vei til Lillestrøm stasjon. Herfra kan toget ta deg til Oslo på 10 minutter, og til Gardemoen på ca 14 minutter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av leilighetsbygg og forretningsbygg/næringslokaler.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tårnhus/høyblokk over 19 etasjer og underetasje oppført i 2022. Næringslokaler i nedre plan. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betongelementer. Bærende konstruksjoner i stål og betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 20.05.2025 av Kim Edvard Johansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

8. etasje: Entré, Gang, Bad/wc, Soverom, Stue/spisestue/kjøkken

Underetasje: Kjellerbod

Standard

Innvendig

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, gang, soverom og stue/spisestue/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater (malte plater). Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré og gang. Malte betongelementer i soverom og stue/spisestue/kjøkken. Takhøyden i stue/spisestue/kjøkken ble målt til ca. 2,61 m. Hvite glatte innerdører i tre. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med laminerte

fronter i imitert tre i soverom. Lamellgardiner på stuevinduer.

Våtrom

Bad/wc fra byggeår med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, vegger kledd med fliser, og himling med ståplater belagt med PVC samt downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenserant, ettgrep servantarmatur og innfliset speil. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Prefabrikkert våtromskabin.

Kjøkken

HTH kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrep kjøkkenarmatur med uttrekk. Laminerte plater (kitchenboards) over kjøkkenbenk, to doble stikkontakter og benkebelysning. Integreert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Electrolux. Kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

Tekniske installasjoner

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme i alle rom. Balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsaggregat er lokalisert over himling i gang. Downlightsbelysning i entré, gang og på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og internett tilknytning. 230 V TN-S systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskap: 63 A lastbryter, overspenningsvern og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarsler/røykdetektor og sprinkleranlegg. Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen.

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:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

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.

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 900 000

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 0 Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 120 331

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 481 322

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

52/5029

Felleskostnader inkluderer

bl.a. felleskostnader, tv/bredbånd, a-konto varmtvann m.m

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 892

Andel Fellesgjeld

Kr 35 245

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 5 688

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Meierikvartalet Tårnhus 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer

829119412

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 2710, seksjonsnummer 27 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:

3205/81/2710/27:

22.01.2020 - Dokumentnr: 2013572 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bane Nor Sf

Org.nr: 917 082 308

Bestemmelse om fjerning eller flytting av bygg i skravert område ved en eventuell utvidelse av jernbanetrasè

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon av bygninger og konstruksjoner

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710

Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2022 - Dokumentnr: 525583 - Erklæring/avtale
Forpliktet til å være medlem av felles driftsforening
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1211548 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig rett gjelder adkomst til takhagen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1211548 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
Adkomst til takhage
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2021 - Dokumentnr: 1490314 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/5029

28.04.2022 - Dokumentnr: 454131 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:20

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:65
Rett til å benytte takhage
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454328 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:65
Rett til å bruke sykkeltrapp
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2022 - Dokumentnr: 518482 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:9

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:41
Gjelder kjøreareal i parkeringskjeller
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2022 - Dokumentnr: 543342 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:65
Rett til å benytte utomhusareal
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 563792 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:2

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:41
Rett til å benytte sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om kostnader vedrørende drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2022 - Dokumentnr: 1280458 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:21

Bestemmelse om boder
Bestemmelse om overdragelse
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Solheimsgata 9.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.11.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 900 000 (Prisantydning)

35 245 (Andel av fellesgjeld)

4 935 245 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

123 370 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

124 720 (Omkostninger totalt)

135 620 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 420 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 059 965 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 070 865 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 073 665 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 124 720

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Danyal Razzaq

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner

danyal.razzaq@aktiv.no
Tlf: 919 22 699

Ansvarlig megler

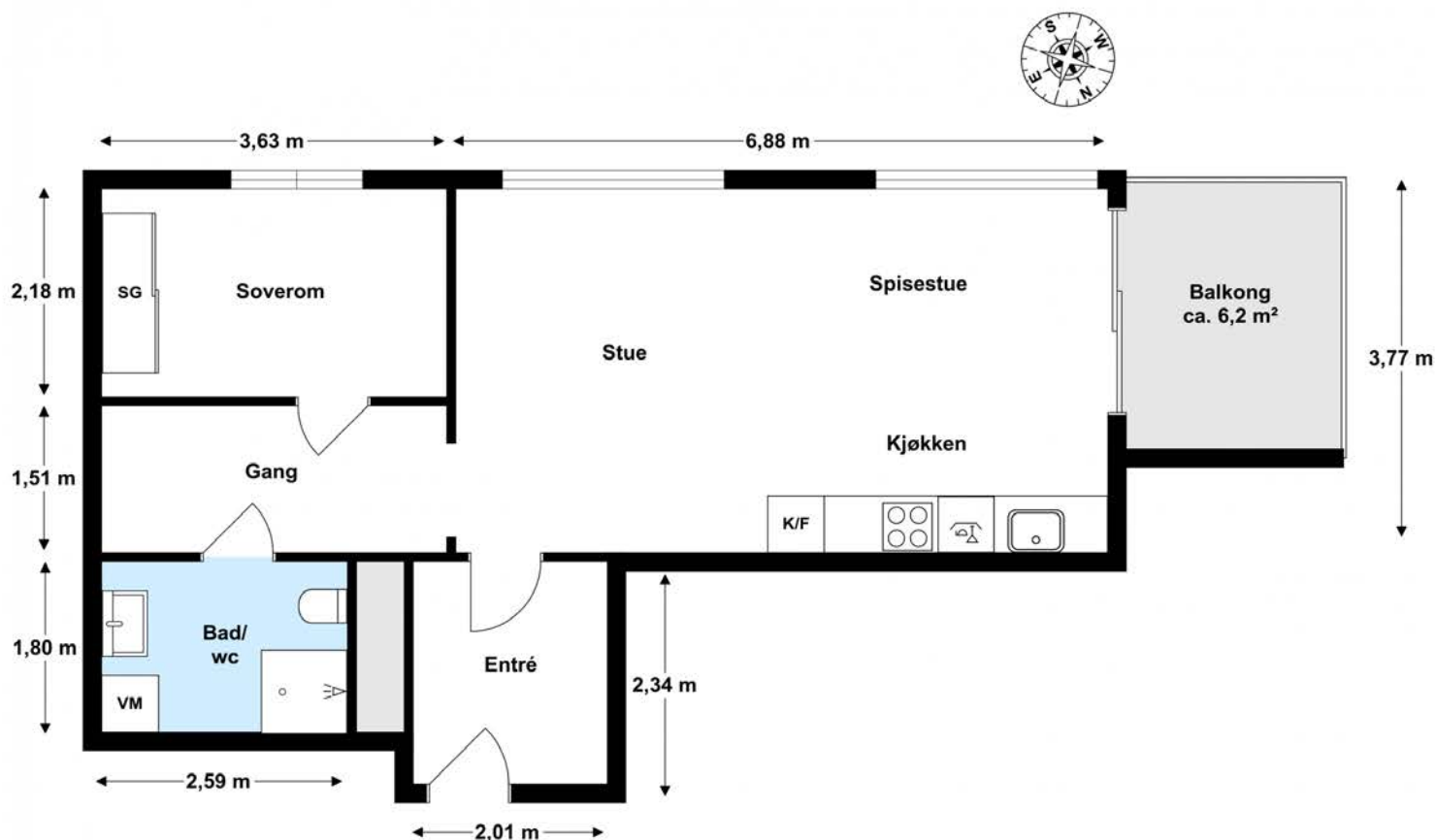
Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

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

Salgsoppgavedato

06.06.2025

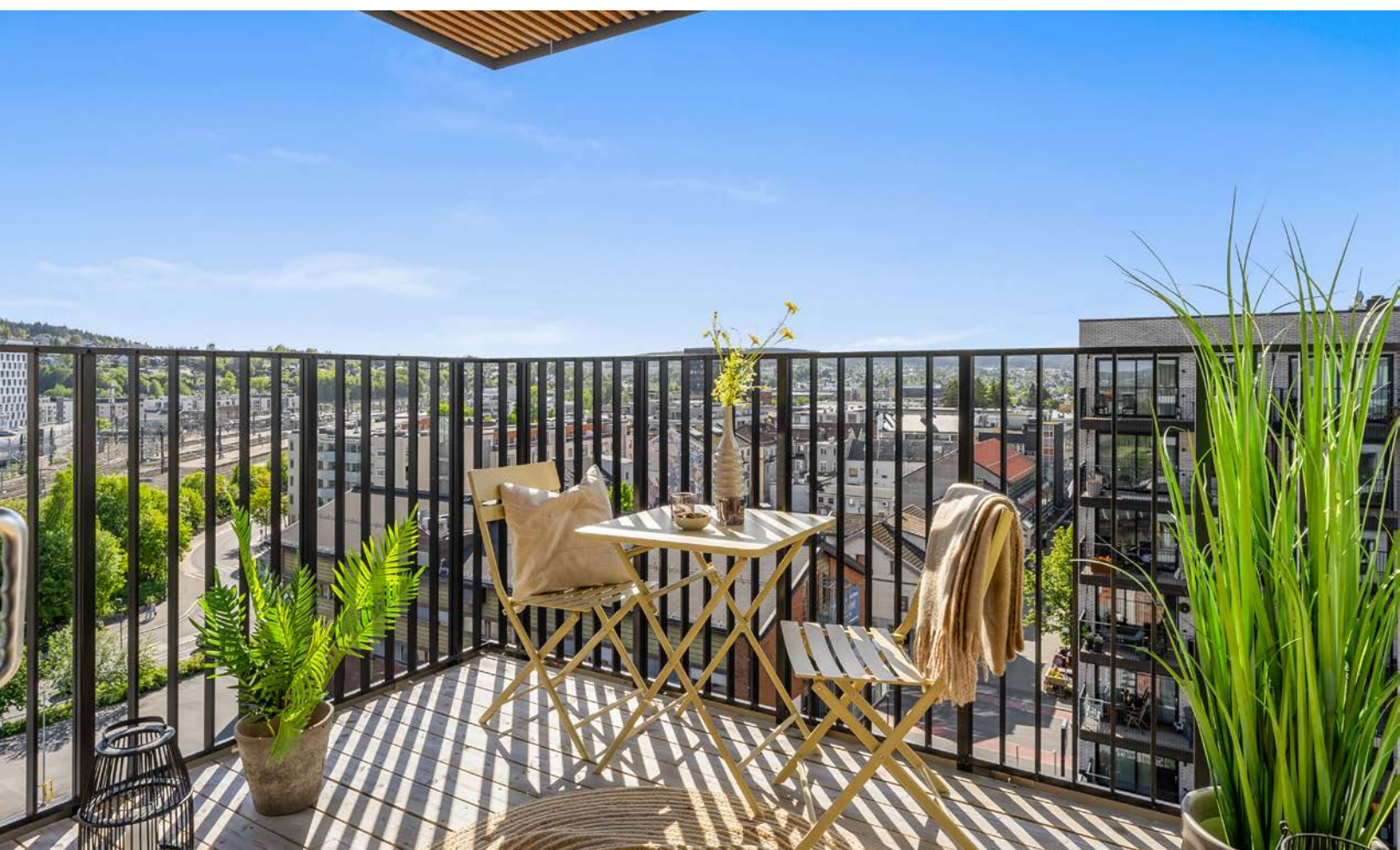
8. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.





















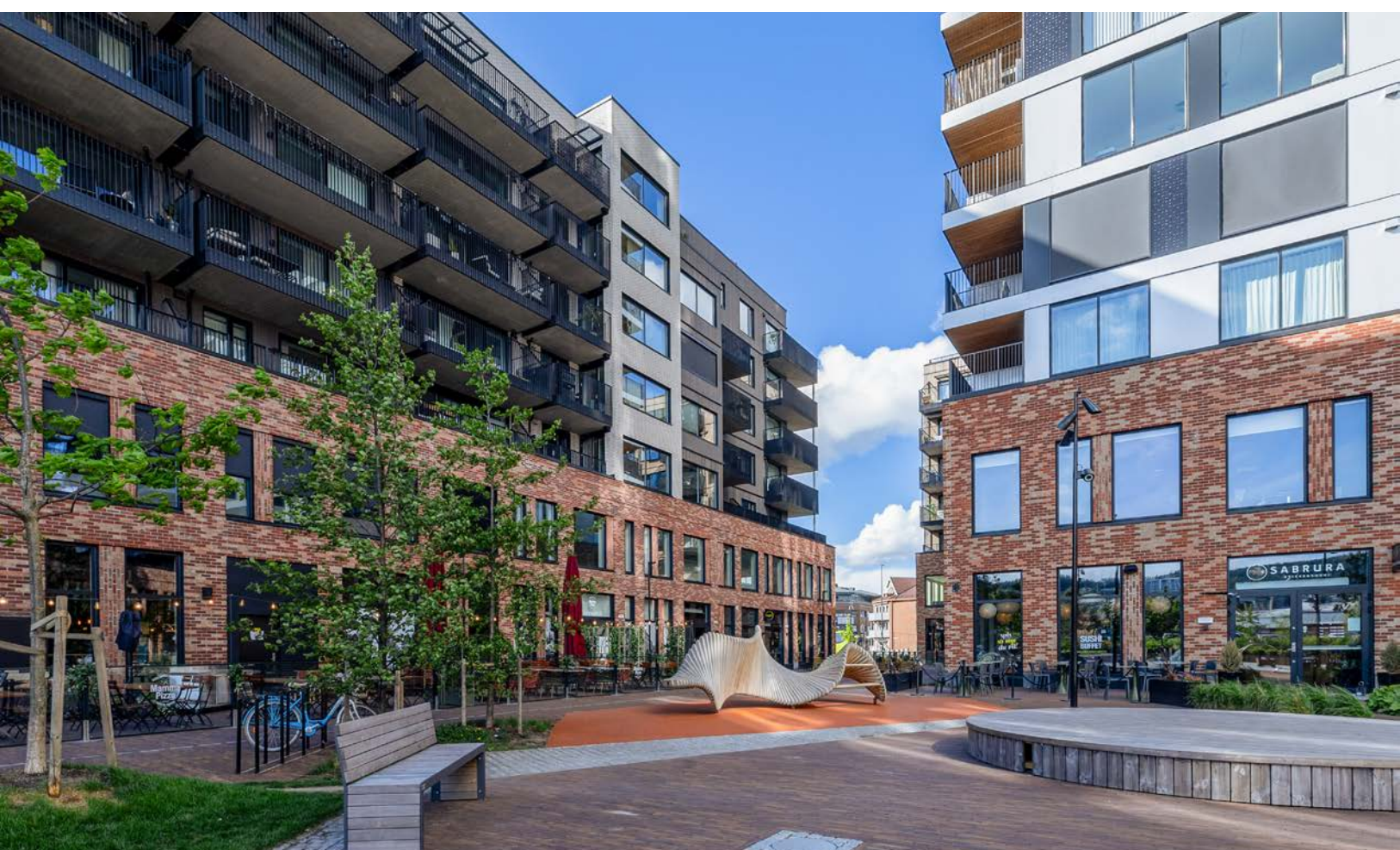


















Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Solheimsgata 9 , 2001 LILLESTRØM

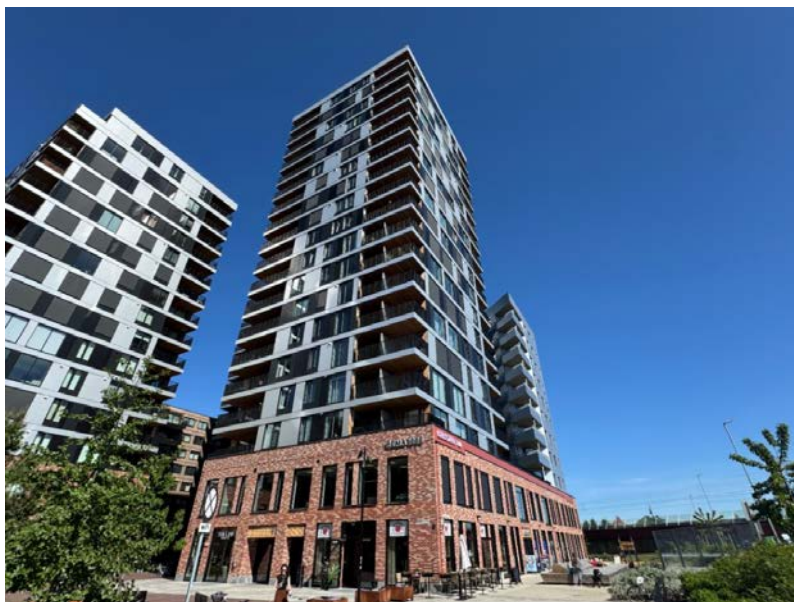


LILLESTRØM kommune



gnr. 81, bnr. 2710, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 31.05.2025

Oppdragsnr.: 13372-4164

Referansenummer: XR1202

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

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



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i tårnhus/høyblokk oppført i 2022. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 8.etg og består av entré, gang, bad/wc, soverom og stue/spisestue/kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong på ca. 6,2 m². Takhøyden ble målt til ca. 2,61 m. I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 5 m². Leiligheten har en arealeffektiv planløsning, holder høy standard og har gode utsiktsforhold.

Selveierleilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tårnhus/høyblokk over 19 etasjer og underetasje oppført i 2022. Næringslokaler i nedre plan. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Fuksikring og drenering er ukjent for takstmann, antas utført iht. praksis for byggeår. Etasjeskillere i betongelementer. Bærende konstruksjoner i stål og betong. Yttervegger i mellomliggende fasader i utfyllende trebindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein, fasadeplater og trepanel. Flat takkonstruksjon antatt teknet med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med flislagt gangareal og trapp i betong, samt felles flislagt midtgang med malte overflater og spilehimling. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2021. Sort glatt brann- og lydklassifisert entrédør (Nordicdoor, B30/Rw43db) med Yale kodelås. Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2021. Utgang fra stue/spisestue/kjøkken til vestvendt balkong på ca. 6,2 m². Balkongdekke belagt med terrassebord i impregnert treverk. Sortlakkert stållekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,24 m. Overbygg/tak med spiler og led belysning, strømuttak og sprinkel.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, gang, soverom og stue/spisestue/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater (malte plater). Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré og gang. Malte betongelementer i soverom og stue/spisestue/kjøkken. Takhøyden i stue/spisestue/kjøkken ble målt til ca. 2,61 m. Hvite glatte innerdører i tre. Malte karmen og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter i imitert tre i soverom. Lamellgardiner på stuevinduer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc fra byggeår med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, vegger kledd med fliser, og himling med ståplater belagt med PVC samt downlights. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenserant, ettgrens servantarmatur og innfliset speil. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i plast. Prefabrikkert våtromskabin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrens kjøkkenarmatur med uttrekk.

Laminerte plater (kitchenboards) over kjøkkenbenk, to doble stikkontakter og benkebelysning. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Electrolux. Kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjvarsler).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme i alle rom. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap i himling på bad/wc. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk er i soil-/støpejern. Balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsaggregat er lokalisert over himling i gang. Downlightsbelysning i entré, gang og på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og internett tilknytning. 230 V TN-S systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringskap: 63 A lastbryter, overspenningsvern og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarsler/røykdetektor og sprinkleranlegg. Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

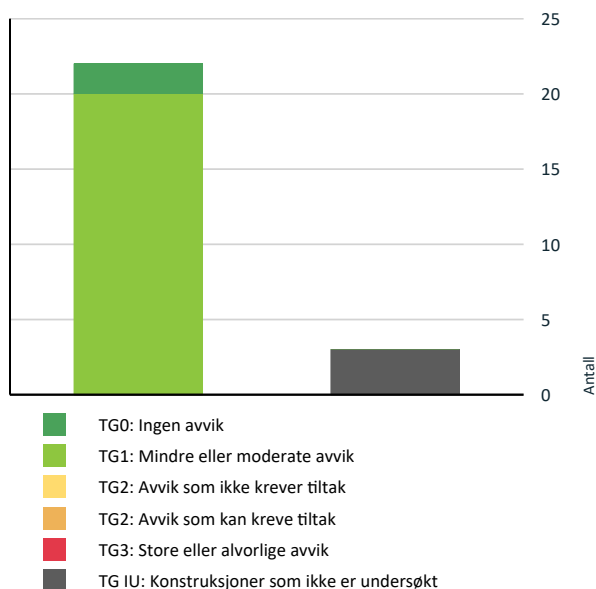
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

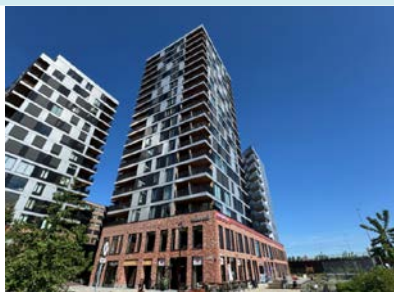
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Våtrom > 8.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2022

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og
Infoland.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er nyoppført i 2022

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2021. Malte karmen og listverk. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Sort glatt brann- og lydklassifisert entrédør (Nordicdoor, B30/Rw43db) med Yale kodelås. Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2021. Malte karmen og listverk. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/spisestue/kjøkken til vestvendt balkong på ca. 6,2 m². Balkongdekke belagt med terrassebord i impregneret treverk. Sortlakkert stålrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,24 m. Overbygg/tak med spiler og led belysning, strømuttak og sprinkel.

TG IJ Andre utvendige forhold

Tårnhus/høyblokk over 19 etasjer og underetasje oppført i 2022. Næringslokaler i nedre plan. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Fuktsikring og drenering er ukjent for takstmann, antas utført iht. praksis for byggeår. Etasjeskillere i betongelementer. Bærende konstruksjoner i stål og betong. Yttervegger i mellomliggende fasader i utfyllende trebindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein, fasadeplater og trepanel. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med flislagt gangareal og trapp i betong, samt felles flislagt midtgang med malte overflater og spilehimling. Bygningen har personheis.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, gang, soverom og stue/spisestue/kjøkken

Tilstandsrapport

Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater (malte plater)

Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré og gang. Malte betongelementer i soverom og stue/spisestue/kjøkken. Takhøyden i stue/spisestue/kjøkken ble målt til ca. 2,61 m.

Leiligheten fremstår godt ivaretatt/vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 8.etg.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører i tre. Malte karmen og dørgerikter. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter i imitert tre i soverom. Lamellgardiner på stuevinduer.

VÅTROM

8.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Prefabrikkert våtromskabin produsert på fabrikk. Ferdig konstruert modul som løftes inn i bygget og tilkobles vann, avløp og ventilasjon. Dokumentasjon og produktbeskrivelser finnes i boligmappe/perm.

8.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Himling med ståplater belagt med PVC samt downlights.

8.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 48 mm fall fra overkant gulv ved terskel topp slukrist i dusjsone. Ca. 15 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert. Merknad: Stedvis noe misfargede fuger i dusjsone, lokal utbedring må påregnes på sikt. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 120 mm overkant gulv ved dusjsone

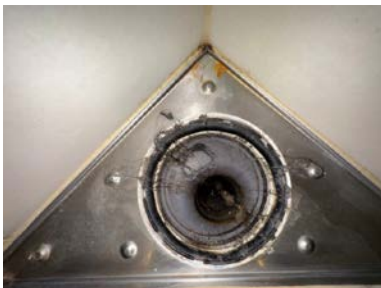


Fallforhold ca. 153 mm topp slukrist i dusjsone

8.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk i plast i dusjsone. Ukjent type membran, vanskelig å se ved inspeksjoen i sluk. Det er trolig påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



Hjørnesluk i dusjsone

8.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget susterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenserant, ettgrens servantarmatur og innfliset speil. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i plast.

8.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling) og tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

8.ETASJE > BAD/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

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.



Inspeksjonslukke våtromskabin

KJØKKEN

8.ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Laminerte plater (kitchenboards) over kjøkkenbenk, to doble stikkontakter og benkebelysning. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Electrolux. Kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Synlige vann- og avløpsrør av plast. Normal funksjonalitet. Ingen merkbar slitasje. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder.

8.ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap i himling på bad/wc. Vannmålere og stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport



Inspeksjonsluke i himling på bad/wc

! TG 1 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk er i soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

!TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsaggregat er lokalisert over himling i gang. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filter og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

 Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Downlightsbelysning i entré, gang og på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og internett tilknytning.

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

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom. Fordeleskap med kursoversikt er lokalisert i entré. Varmekilde ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Varmeanlegg er ikke taksmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

CANES GULVVARME

canes.no

Kategorierna:		Leveransmetod		Canes AS	
MT 1		Medlemskort		Medlemskort	
Förskott		Kunde		Kunde	
Dag 2		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde		Kunde	
Kunde		Kunde			

Kursoversikt gulvvarme



Fordelerskap vannbåren gulvvarme

Tilstandsrapport

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

230 V TN-S systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskap: 63 A lastbryter, overspenningsvern og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er plassert i felles el-tavle/skap i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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.
2022

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

2022: Nybolig installasjon utført av Elektro Experten.

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

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

Tilstandsrapport

Leiligheten ble bygget i 2022. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Sikringsskap

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler/røykdetektor og sprinkleranlegg. Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

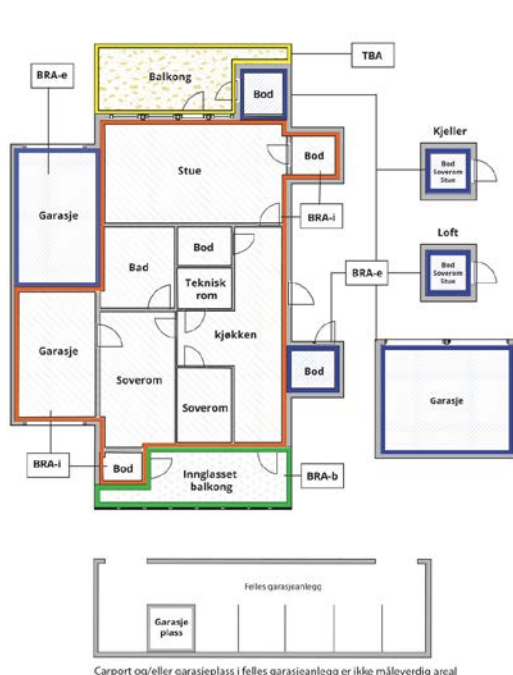
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8.Etasje	52			52	6
Underetasje		5		5	
SUM	52	5			6
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8.Etasje	Entré, Gang, Bad/wc, Soverom, Stue/spisestue/kjøkken		
Underetasje		Kjellerbod	

Kommentar

8.Etasje: Entré, gang, bad/wc, soverom og stue/spisestue/kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong på ca. 6,2 m² (TBA). Takhøyden i stue/spisestue/kjøkken ble målt til ca. 2,61 m.

Underetasje: 1 kjellerbod på ca. 5 m² (BRA-e)

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	52	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2710		27	529 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Solheimsgata 9							
Hjemmelshaver							
Kamel Holding AS							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Meierikvartalet Tårnhus 2 boligsameie		52 / 5029		Boligbyggelaget USBL, Tlf. 22 98 38 00.		829119412	
Felles formue							
Kr. 5 688 31.12.2024							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med attraktiv og sentral beliggenhet ved Meierikvartalet i Lillestrøm sentrum. Umiddelbar nærhet til daglige servicetilbud, offentlig kommunikasjon, forretninger, restauranter, serveringssteder og servicefunksjoner. Gangavstand til Lillestrøm kino, Lillestrøm Tog og flere handlegater. Kort vei til barnehage og skoler i alle trinn. Offentlig kommunikasjon med tog- og bussforbindelser. Nærhet til Strømmen og Lørenskog med bl.a. Metro-, Triaden- og Strømmen kjøpesenter med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud. Kort avstand til Lillestrøm idrettspark, Lillestrøm Stadion, Åråsen samt gode tur- rekreasjonsmuligheter ved bl.a Nitelva, Nebbursvollen friluftsbad og Romeriksåen forøvrig. Tog til Oslo S tar ca. 11 minutter og til Oslo lufthavn Gardermoen ca. 12 min.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boliger og næringsformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 529 m². Det er opparbeidet egen utendørs takhage beliggende over næringsarealet i B4.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 3.892,- pr-md (inkl.bla felleskostnader, tv/bredbånd, a-konto varmtvann m.m)

Bod/fellesareal: Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 5 m² (merket H0201). Tilgang til felles takhage, felles selskapslokale, to gjesterom til leie, samt sykkelbod.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av leilighetsbygg og forretningsbygg/næringslokaler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP4727580			
Kommentar Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	26.05.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	28.05.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	20.05.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2025	
2	31.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XR1202>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250050	

Selger 1 navn
Kamel Lachiheb

Gateadresse	
Solheimsgata 9	

Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1009250050

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1009250050

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009250050

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kamel Lachiheb	7c691f483e61325312d4d9 7ba2cba3b95ad5e096	04.06.2025 12:01:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1009250050

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 08.05.25 Side 1 av 2

Meierikvartalet Tårnhus 2 boligsameie	Vår ref.:	2103/27
Solheimsgata 9	Type:	Boligsameie
2001 LILLESTRØM	Eiere:	Kamel Holding AS
Organisasjonsnr:	829 119 412	Seksjonsnr: 27

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	3 892	
Felleskostnader:	Felleskostnader	2 843
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	299
Måler:	2103 Techem avleser - Vann/avløp: Akonto vann og avløp (21033 - 27)	750

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.: 35 245
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 3 050 612

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Odd Asbjørn Johansen
Adresse: Solheimsgata 9
Postnr/-sted: 2001 LILLESTRØM
Telefon: Mob.: 48195000
E-post: oaj58@icloud.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.05.2025

Utestående saldo:	6 892,36		
Felleskostnader:	7 784	Restanse:	7 784
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	891,64
Andre krav:	-891,64		

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	35 245	Andre inntekter:	338
Annen formue:	5 688	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	27	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022
Gårds/bruksnr: 81/2710 - seksjon:27
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 529
Årlig festeavgift: 305 111,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4727580
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	24.11.2022	Første innflytting:	24.11.2022	SSBnr:	H0802
Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 08.05.25 Side 2 av 2

Meierikvartalet Tårnhus 2 boligsameie	Vår ref.:	2103/27
Solheimsgata 9	Type:	Boligsameie
2001 LILLESTRØM	Eiere:	Kamel Holding AS
Organisasjonsnr: 829 119 412		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

Fjernvarme blir faktuert direkte månedlig fra Lyse Energi. Vannmåler må avleses ved eierskifte og avregning på vannmåler foretas av oss.

Eierne kan ha garasjeplass, som kan følge salg av boligen disse er registrert i Meierikvartalet Boligdriftsforening.

Parkeringsplassene står som en servitutt Gnr. 81 Bnr 106. eller Gnr. 81 eller bnr. 94

Alle boligsameier skal betale andel festeavgift ihht vedtektene til Meierikvartalet driftsforening. «Festeavgiften fordeles etter erklæring om rettighet i fast eiendom av 20. mai 2022 dok.nr. 543342». (Fellesarealer som boligsameiene eier i felleskap står på festet tomt.)

Fastgebyr for søppelsug og fastgebyr for vann og avløp er lik pr seksjon, og sendes direkte fra Lillestrøm kommune og til den enkelte seksjonseier

FDV er lagt i samme portal som tilvalgsportalen og innloggingen ser slik ut:

<https://meierikvartalet.minetilvalg.no/Login>

Ta kontakt med nils@cpr.no for tilgang til deg og bytte av eiere.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

VEDTEKTER

for

Meierikvartalet Tårnhus 2 Boligsameie –
(org.nr.
829 119 412)

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr.65

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 24.03.2022, sist endret på ekstraordinært årsmøtet 14.11.2022.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Meierikvartalet Tårnhus 2 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 25.11.2021.

Meierikvartalet Tårnhus 2 Boligsameie består av 71 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81 bnr. 2710 i Lillestrøm kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenheter har også disposisjonsrett over en bestemt bod i kjelleren. De berørte seksjonseierne må være enige for å kunne bytte bod. Bruksenheter (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenheter er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

Bruksenheter og fellesarealer kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål.

Fellesarealer (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner. Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den seksjonseier dette gjelder.

Seksjonseierne plikter å medvirke til å undertegne alle dokumenter som er nødvendig for reseksering, samt eventuelle fradelinger, grensejusteringer, arealoverføringer og øvrige disposisjoner som er nødvendig

for selgers utbygging av Meierikvartalet. Denne forpliktelsen kan kreves tinglyst på seksjonen og gjelder inntil utbyggingen av Meierikvartalet er ferdigstilt, og gjelder også kjøpers rettsetterfølgere.

§ 3

FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne slik at 30 prosent av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon/bruksenhet, mens 70 prosent fordeles på hver seksjon/bruksenhet etter sameiebrøken med mindre annet er fastsatt i denne bestemmelsen. Kostnadene kan for eksempel være: utgifter til forretningsførsel, styrehonorar, bygningsforsikring (ikke innboforsikring), renhold av fellesareal, energi i fellesareal, vedlikehold av bygning, service og drift av heiser, kostnader med boder og andre arealer i eiendommer som seksjonseierne har disposisjonsrett til, kostnader til Meierikvartalet Driftsforening etc. (Listen er ikke uttømmende). Denne fordelingen gjelder ikke hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Leveranse for kabel-TV/Fiberbredbånd fordeles likevel med lik del på hver seksjon/bruksenhet.

Kostnader med vann, oppvarming, varmtvann og fjernvarme for den enkelte bruksenhet skal fordeles etter faktisk forbruk. Kostnadene faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende halvår/år. Styret i sameiet beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje. For seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass, så dekker seksjonseier sin forholdsmessige andel av kostnadene forbundet med drift og vedlikehold, samt eventuelt kostnader i forbindelse med elbillading, slik det fastsatt av Meierikvartalet Driftsforening.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale a-kontobeløp fastsatt av styret. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

3-2 Panterett for seksjonseierens 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.

3-3 Heftelsesform

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

§ 4

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter i egen bruksenhet, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder også for eventuelt manglende vedlikehold av tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseier har også ansvar for innvendig vedlikehold av bod som befinner seg i kjelleren. Bruksenheten og bod skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

§5

SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6**REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

§ 7**STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år). Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftinger av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet.

§ 8**OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9**ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10**SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets eventuelle årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Eventuelt budsjett for inneværende år

- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 11

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak som nevnt over 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal),
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3,
- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2,
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2,
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

- vedtak om endring av (pliktig medlemskap etter) § 21 krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

§ 12

OM ÅRSMØTET

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer, revisor, leier av boligseksjon og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av 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.

§ 13

FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 14

MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for flere advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselsloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 17

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for seksjonseiarsmøtet til avgjørelse.

§ 18

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemming om

- a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
- b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet
- d) Pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Disse regler gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

§ 20

UTEAREALER/DRIFTSFORENING MV.

Det er etablert en felles driftsforening knyttet til fellesarealer, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Meierikvartalet. Meierikvartalet Driftsforenings formål er å forvalte og vedlikeholde området «Meierikvartalet» i Lillestrøm. Meierikvartalet består av eiendommene gnr. 81 bnr. 20, 91, 2299, 106, 108, 947, 1444, 2696, 2710, 2715, 2716 med tilhørende seksjoner samt eiendommer som fradeles disse eiendommene. Kostnadene forbundet med driften inngår som en del av felleskostnadene i Meierikvartalet Tårnhus 2 Boligsameie, se mer i vedtektene til Meierikvartalet Driftsforening.

Seksjonseierne i Meierikvartalet Tårnhus 2 Boligsameie har plikt og rett til å være medlem av driftsforening. Driftsforening har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Driftsforeningens medlemmer er pliktig å godta vedtekter som er utarbeidet for driftsforeningen.

Den enkelte eiendom/sameie er som medlem av driftsforeningen pliktig å betale medlemskontingent bestående av en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene m.v., fastsatt av årsmøtet i driftsforeningen.

Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra driftsforeningen og plikten til å være medlem av foreningen og ansvaret for kostnadene forbundet med drift og vedlikehold er tinglyst som heftelse på de enkelte seksjoner.

Det er også tinglyst erklæringer for å sikre allmennheten rett til torg mv..

Samtlige beboere i boligsameiene i Meierikvartalet har rett til adkomst til næringsseksjonen (snr. 65) i andre etasje i Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie.

Boligseksjonene i Meierikvartalet har i fellesskap rett til bruk av takhagen og utendørs fellesområder i 3. etasje og har adkomstrett til takhagen. Takhagen er bare til bruk som utearealer til boligene. Næringsarealene skal likevel ha nødvendig adkomst til takhagen for reparasjon og vedlikehold av tekniske anlegg mv.



Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

81/2710/0/27

Tegnforklaring:

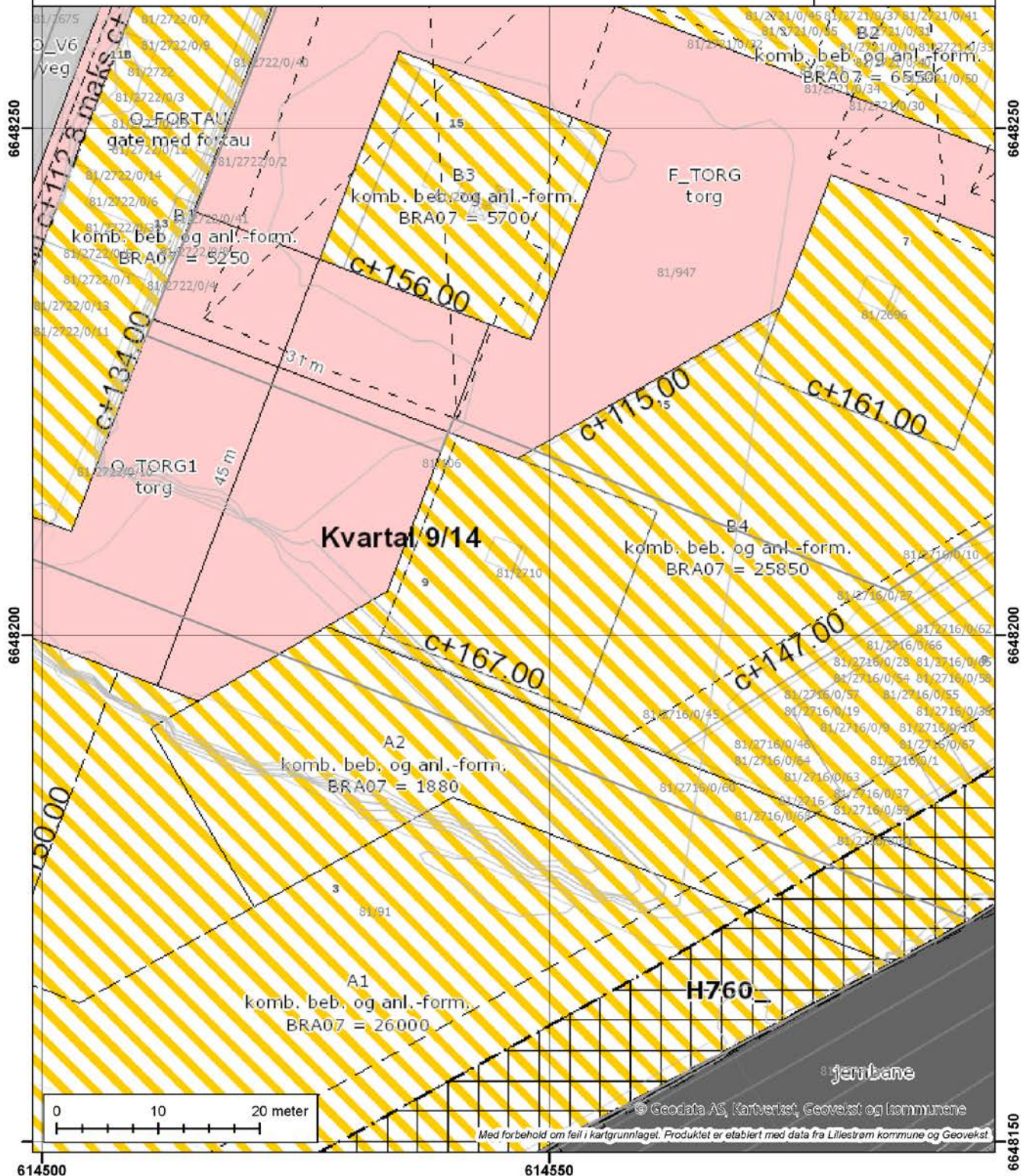
- | | |
|--|---|
| ■ Jernbane | — 1211 - Byggegrense |
| ■ 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål | — 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet |
| ■ 2010 - Veg | — 1227 - Regulert støyskjerm |
| ■ 2012 - Gate med fortau | — 1259 - Måle- og avstandslinje |
| ■ 2013 - Torg | — Formålsgrense |
| ■ RPBåndleggingSone | ■ Gjeldende plan |
| --- Regulert høydenivå | |



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.05.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Eiendomsskatt

Produsert: 05.05.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2710	Festenr.	0	Seksjonsnr.	27
Hovedadresse	Solheimsgata 9								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	0.00

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for innværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

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

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



Lillestrøm kommune

Fagenhet Sentrumsformål

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00703-103
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.11.2022

81/947, Sørumsgata 7 og Solheimsgata 9, Meierikvartalet, Midlertidig brukstillatelse for tårnbygg B4s og B4n, del av kjeller og del av utomhusområder

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 947 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
Tiltaket gjelder:	Tårnbygg B4s og B4n samt del av felles garasjekjeller, del av utomhusområder m.m.
Antall nye boenheter:	135 (B4s = 71 + B4n = 64)

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for boligarealer i tårnbyggene B4s og B4n samt del av kjeller og del av utomhusområde

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler som fremgår av søknaden.

Vilkår for vedtaket:

1. Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest, innen **01.12.2024**.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/avfallspunkter mm. skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Vilkår for ferdigattest

- Dokumentasjon for ev mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må sendes inn som «ajourførte tegninger».

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

- Ajourført gjennomføringsplan

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm 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.

Grunnlag for behandlingen

- Reguleringsplan for Meierikvartalet (plan-ID 540/16) vedtatt 14.12.16
- Rammetillatelse gitt 23.03.2019 (daværende saksnummer 18/4978)
- Søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av Meierikvartalet, mottatt 05.10.2022, og tilleggskdokumentasjon sist mottatt 03.11.2022.

Opprinnelig adresse i tiltaket er Sørumsgata 9. Tårnbyggene har senere fått adressene Solheimsgata 9 (B4s) og Sørumsgata 7 (B4n)

Beskrivelse av arbeider det søkes brukstillatelse for

Boliger med atkomst, i tårnbyggene B4s og B4n, deler av garasjekjeller, deler av utomhusområde (atkomstsoner) som er avsperrert med tett byggegjerde mot areal der det fortsatt foregår byggevirkksomhet. Befaring i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse viste at omsøkte deler av tiltaket var forsvarlig å ta i bruk, etter at mindre, angitte brannrelaterte og bygningstekniske punkter ble dokumentert utbedret.

Samtidig gis det driftstillatelse for heiser og løftebord for nivåforskjeller i kjeller:

- **B4S heis 1**
Nireg nr:1303076263
NHK Objekt nr:121744, Personheis
Fabrikasjonssnummer:44157538
- **B4S heis 2**
Nireg nr:1303075811
NHK Objekt nr:121338, Personheis
Fabrikasjonssnummer:44157539
- **B4N Heis 1**
Nireg nr:1303076264
NHK Objekt nr:121745, Personheis
Fabrikasjonssnummer:44157540
- **B4N Heis 2**
Nireg nr:1303075812
NHK Objekt nr:121339, Personheis
Fabrikasjonssnummer:44157541

- **Løftebord (kjeller):**

- 1 stk B4n

- 1 stk B4s

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår i tiltaket frem til ferdigstilling, er bygg B1 (langs Solheimsgata), B4 basen, deler av kjeller samt utomhusområder.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.12.2024 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1 og 12-2 j / 12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Hvis gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i h.t. pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstilling som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 29, datert 21.10.2022 legges til grunn.

Gebyr

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Farrukh Hussain
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Solheimsgata 9
2000 LILLESTRØM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Danyal Razzaq

Telefon: 919 22 699
E-post: danyal.razzaq@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre