



aktiv.

Voldgata 2, 2000 LILLESTRØM

**Attraktiv selveierleilighet! Balkong.
Bad og kjøkken fra 2023.
Garasjeplass i kjeller. Heis. Meget
sentral beliggenhet!**



Salgsleder / Eiendomsmegler

Ove Kristian Midtskog

Mobil 480 34 444

E-post ove@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 600,-
Total ink omk.: Kr 4 972 600,-
Felleskostn.: Kr 5 122,-
Selger: Jan Tore Strandås
Frode Sveen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 54/54 kvm
Tomtstr.: 3532.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 63
Snr. 47
Oppdragsnr.: 1104250102

Attraktiv selveierleilighet! Balkong. Bad og kjøkken fra 2023. Garasjeplass

Velkommen til Voldgata 2, en selveierleilighet i byggets 4. etasje! Leiligheten ligger i hjertet av Lillestrøm sentrum, et attraktivt område med gangavstand til alt av hverdagsfasiliteter og gode kollektivforbindelser. Til tross for den sentrale beliggenheten, nyter du samtidig en skjermet og rolig tilværelse i byggets fjerde etasje. Boligen har en smart og arealeffektiv planløsning, kombinert med flere gjennomtenkte oppgraderinger. Her bor du midt i smørøyet med alt du behøver i hverdagen rett utenfor døren. Kun 5 min gange til Lillestrøm togstasjon som bl.a. tar deg inn til Oslo på kun 10 minutter.

Kort fortalt:

- Opprinnelig 2-roms
- Bad og kjøkken fra 2023
- Garasjeplass
- Heis
- Balkong på 10 kvm
- Trivelig og pent opparbeidet felles atrium med felleshus

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	63
Andre vedlegg	69
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA totalt: 54 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 54 m² Stue/kjøkken, innredet rom, bad og entré.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer en bod i følge selger.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens soverom har ikke vindu og tilfredstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold. Det anbefales tilbakeføring til opprinnelig løsning.

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3532.9 m²

Tomtebeskrivelse

Atrium i 2. etasje inne i gården oppe på underliggende næringsseksjoner er meget pent opparbeidet med terrasser, vannspeil, plenareal, beplantning og sittegrupper for et hyggelig og sosialt miljø.

Mulighet for å leie felleshuset. Lokalet har bord og stoler til ca. 30 personer, kjøleskap, kokeplate, kaffetrakter, handicaptoalett og garderobeskap.

Beliggenhet

Boligen ligger i et urbant og moderne boligområde, midt i Lillestrøm sentrum med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker.

I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, hvor Byfesten er et av årets høydepunkt. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Fra boligen er det en spasertur bort til Åråsen fotballstadion, og litt bortenfor finner du koselige Sørums gård, Skedsmohallen, fine turstier og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens mest populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt gode lysløyper.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop extra Lillestrøm torv, Rema 100, Kiwi eller Meny for et større utvalg. Det er ca. 2 minutters gange til Lillestrøm Torv kjøpesenter og umiddelbar nærhet til de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter, en av landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Nittedalsgata som ligger i kort gangavstand fra boligen. Flytog fra Lillestrøm til Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min. Toget har avganger mot Oslo med 10 minutters mellomrom, og tar deg til sentrum på ca. 10 minutter. Med bil tar det ca. 8 min til Strømmen, 11 min til Lørenskog, 26 min til Oslo S og 27 min til Oslo Lufthavn. Det er ca. 8 minutter med sykkel til OsloMet storbyuniversitetet på Kjeller.

Bygningssakkyndig

Christian Blom Kjerulf

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger med teglstein. Flatt tak tekket med sveiset folie e.l. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt inngangsdør. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Utgang fra stuen til vest-vendt balkong i betongkonstruksjon.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Tekniske installasjoner > 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. Kostnadsestimat: Under 10 000

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det må kjøpes inn godkjent slukkeapparat.

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det må monteres røykvarsler.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Andre utvendige forhold

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det salg ved fullmakt?

Ja

Hjemmelshavers navn: Jan Tore Strandås

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

4. etasje: Entré, stue/kjøkken, badrom og innredet rom.

Annet: Bod i kjeller.

Standard

Entré

Velkommen inn! Entréen er lys og innbydende med malte veggflater og 3-stavs parkett på gulvet. Det er skyvedørsgarderobeskap for rikelig med oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue

Den lyse og trivelige stuen er hjertet av leiligheten, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en åpen følelse. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, og utgangen til balkongen gjør rommet perfekt for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Kjøkken

Kvik kjøkkeninnredning med folierte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøl/ frys og oppvaskmaskin. Kompositt benkeplate med underlimt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye/ oppforete overskap.

Innredet rom

Rommet har god plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. De nøytrale fargene og den smarte planløsningen gir rommet en avslappende atmosfære. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent som soverom. Opprinnelig soverom var større enn dagens og strakk seg helt frem til vinduet i det som i dag er spisestuedel.

Bad

Det moderne badet er helfliset og har en stilren innredning med dusjhjørne, gulvstående toalett og en praktisk baderomsinnredning med oppbevaringsplass. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør hverdagen ekstra praktisk.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Bruksrett til parkeringsplass kan bare overdras til andre seksjonseiere etter godkjenning i styret. Fremleie av plass kan kun skje til andre beboere i Lillestrøm Atrium etter godkjennelse fra styret. Se vedtektenes §14.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

1431531

Diverse

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

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

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler på badet og panelovner.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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 986 576

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 946 305

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

55/8456

Felleskostnader inkluderer

Kabel-TV, internett, kommunale avgifter, garasje, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Herav:

TV og bredbånd 350,00

Felleskostnader 4 407,00

Parkering 365,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 122

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Andel fellesformue

Kr 27 907

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Lillestrøm Atrium

Organisasjonsnummer

989 986 104

Om sameiet

Generelle opplysninger om Sameiet Lillestrøm Atrium

Sameiet består av 75 seksjoner.

Sameiet Lillestrøm Atrium er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989986104, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer: 81, 63

Perioden som har vært: Det har vært gjennomført 9 styremøter hvor vi har behandlet blant annet følgende saker:

- Løpende drift og vedlikehold
- Budsjett for 2025
- Løst vannproblemer i kjeller
- Foretatt taksjekk
- Reparasjon av vent.anlegget i felleshuset
- Det er avholdt en dugnad og gjennomført sommerfest.
- Svart opp henvendelser på Vibbo, mobil og mail.

Fremtidige planer:

- Planer om å bytte til nytt låssystem på oppgangsdørene og garasje.
- Blir utført tak reparasjon i løpet av vår/sommer 2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Styregodkjennelse

Det foreligger ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr. Styret kan utarbeide en generell erklæring om vilkårene for husdyrhold, som alle sameiere som ved innflyttingen har eller senere anskaffer dyr, i tilfelle må undertegne. Tillatelsen til dyreholdet er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å lufte dyrene på fellesarealene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 63, seksjonsnummer 47 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:

3205/81/63/47:

03.04.1957 - Dokumentnr: 101312 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:63

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1999 - Dokumentnr: 4000 - Erklæring/avtale

AREAL FRADEL TIL VEIGRUNN, VEIEIENDOM 281/3

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:63

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1999 - Dokumentnr: 5865 - Erklæring/avtale

Areal fradelt til veggrunn, vegeiendom 102/16

Arealet er ervervet av Statens vegvesen, Akershus og skal sammenføres med 102/16 i GAB

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:63

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2006 - Dokumentnr: 215041 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:63

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2006 - Dokumentnr: 249816 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 47

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 55/8456

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk med næringsdel datert 20.08.2007.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom som er innredet og brukt som soverom ikke tilfredsstiller kravene til lysinnslipp og rømningsvei. Rommet er forøvrig angitt som soverom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.08.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. Tilstøtende eiendommer er regulert til forretning/kontor og offentlig bevertning.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (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))

122 600 (Omkostninger totalt)

133 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 972 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 983 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 986 300 (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 122 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

Ansvarlig megler bistås av

Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

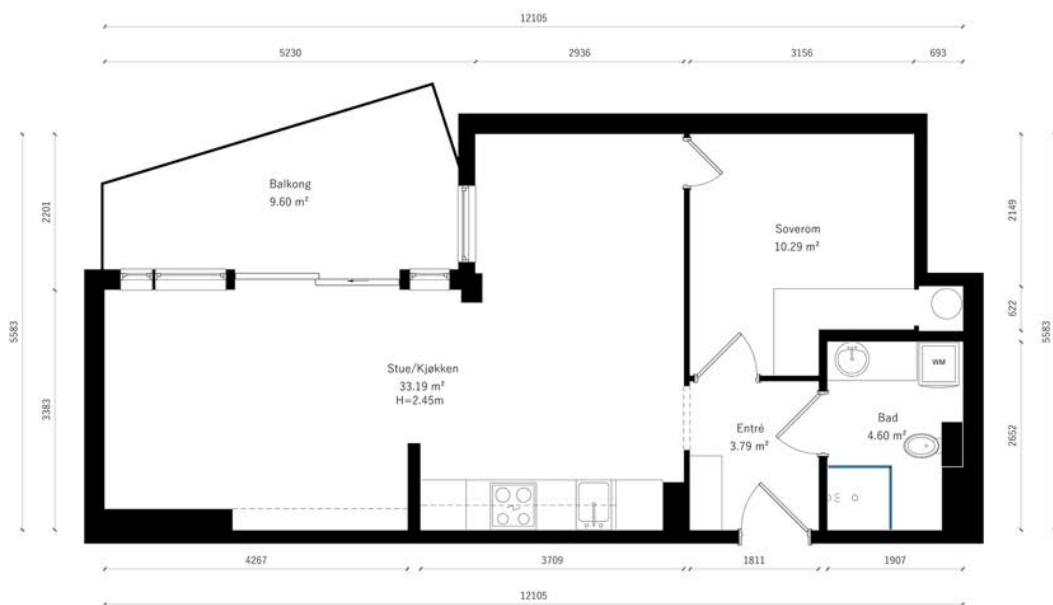
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

03.10.2025





Voldgata 2
4.Etasje



Les mer om
arealberegningen

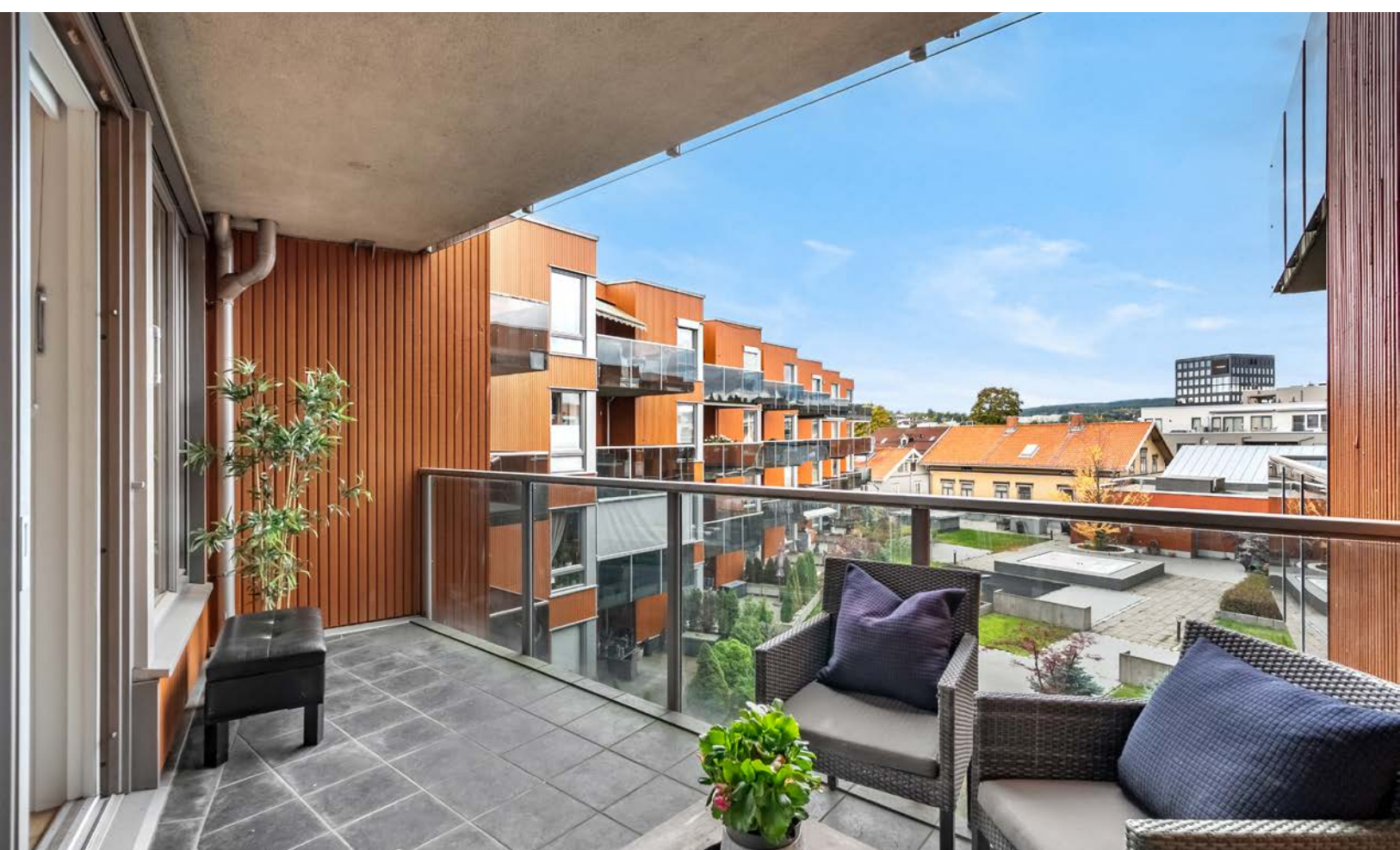
BO 3D



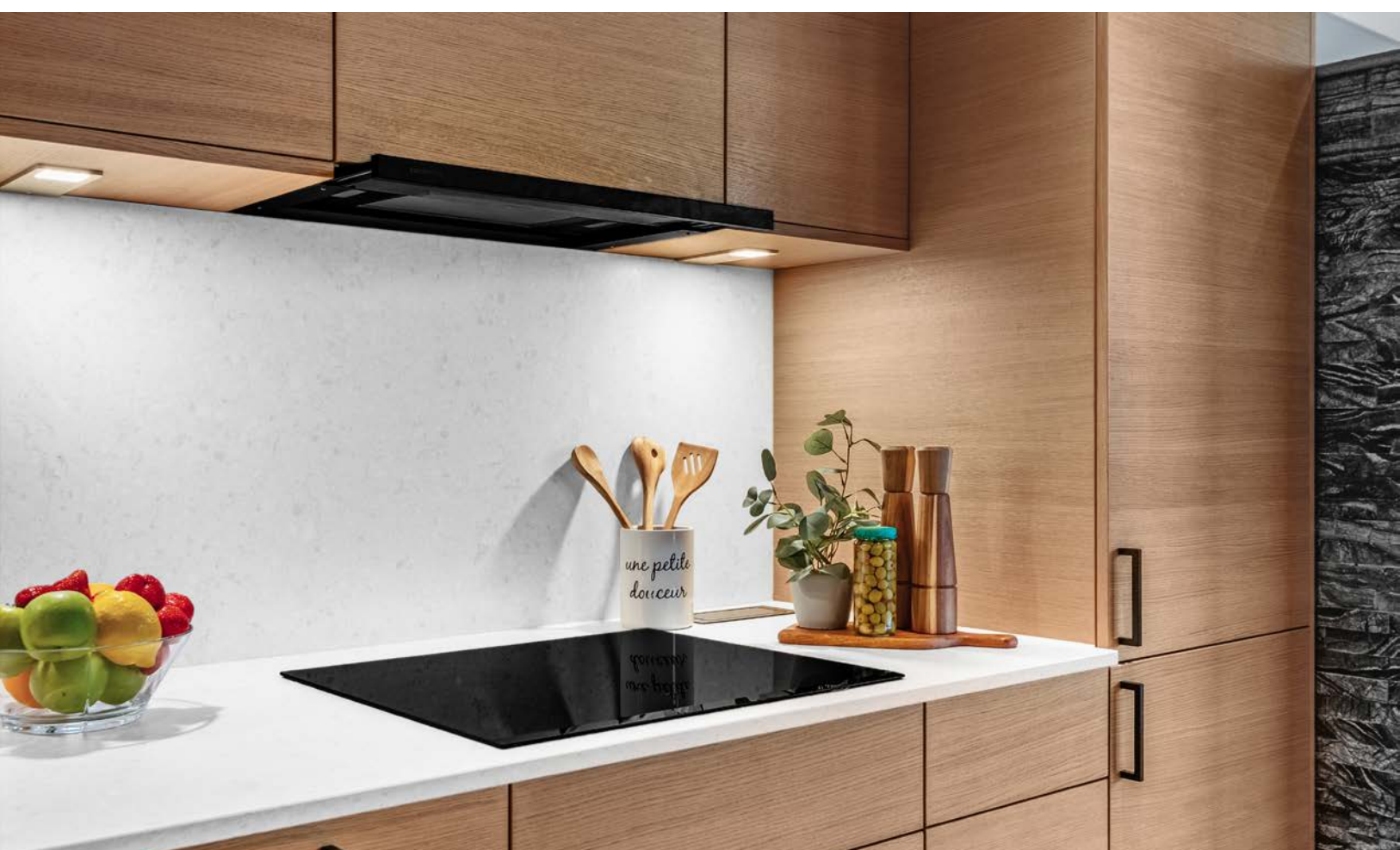






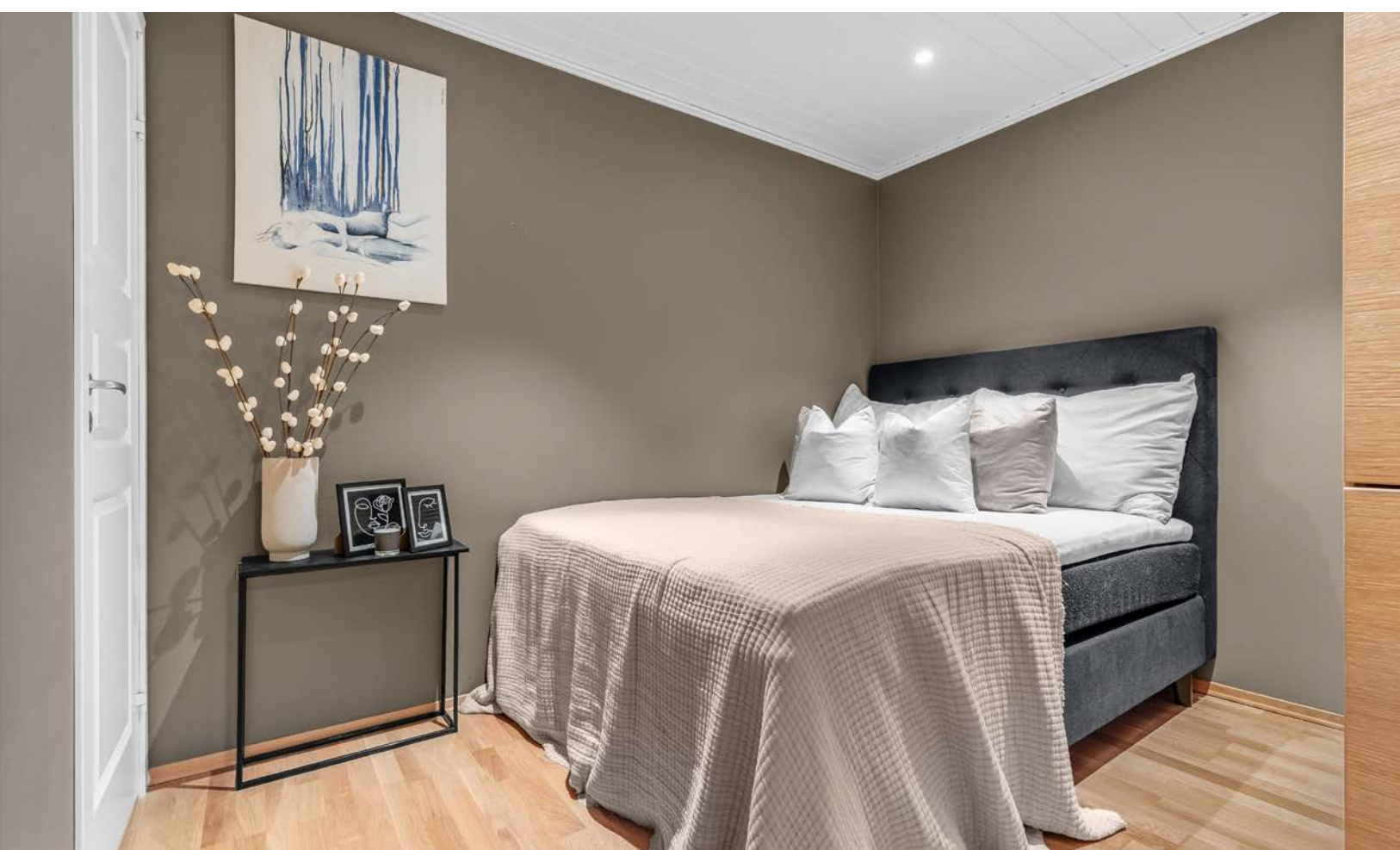


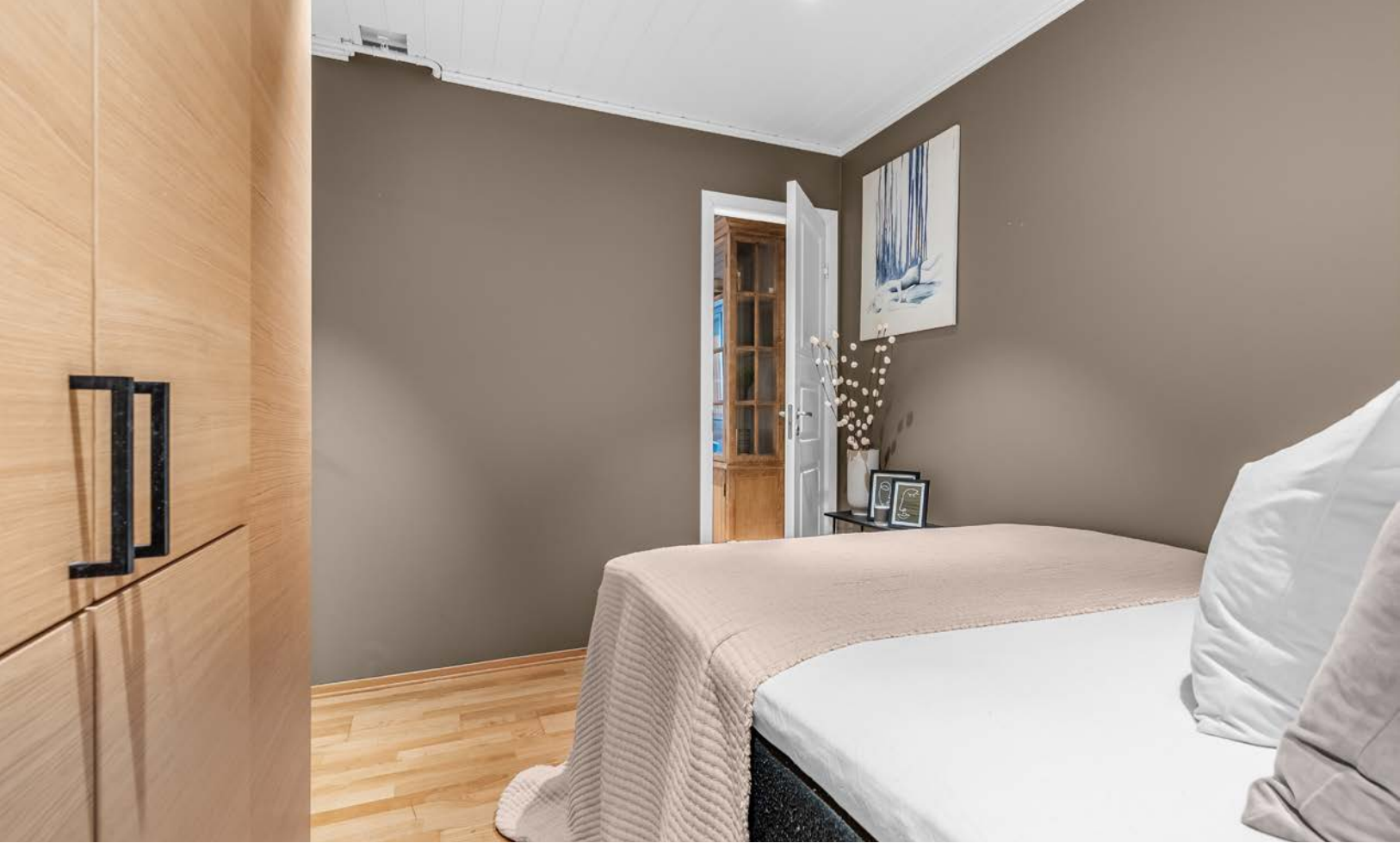








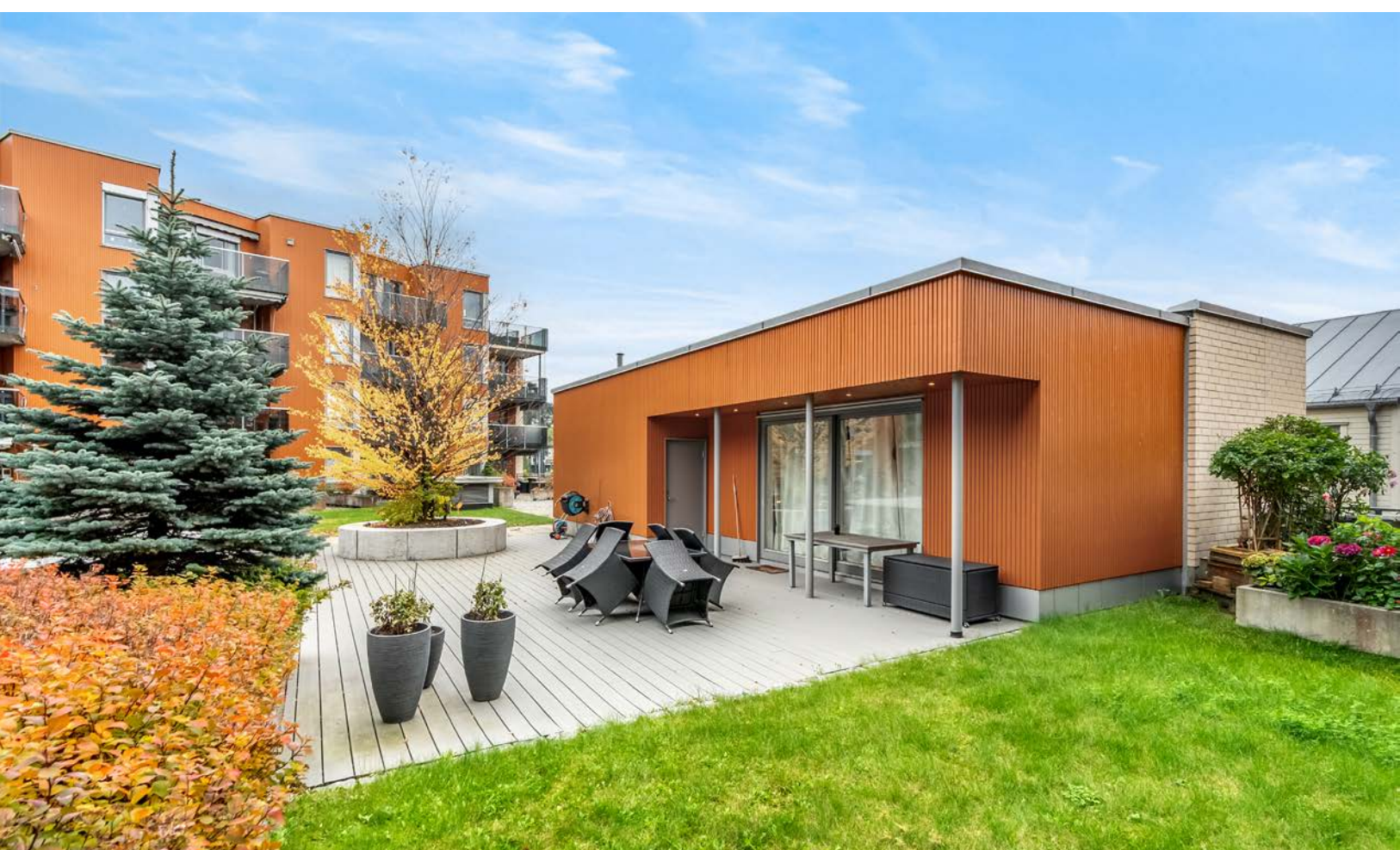
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Voldgata 2, 2000 LILLESTRØM

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 63, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 18554-1834

Referansenummer: GL6549

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



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.

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854



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 eksemplarstilling 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

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger med teglstein. Flatt tak teknet med sveiset folie e.l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

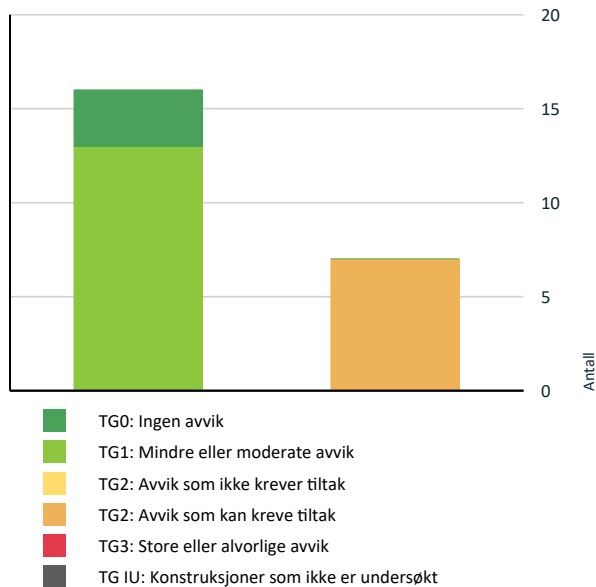
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig soverom var større enn dagens og strakk seg helt frem til vinduet i det som i dag er spisestuedel.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ene stuevinduet har lang sprekk i glasset
Det ene vinduet ved spisebordet kniper mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glass i stuevinduet bør skiftes
Det anbefales justering av vinduet ved spisestue



Sprukket glass

TG 1 Dører

Bygningen har malt inngangsdør.

Årstall: 2006



Glattmalt inngangsdør



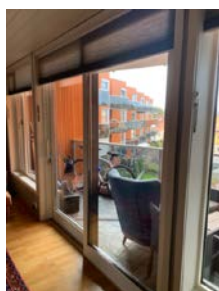
Døren er brann-og lydklassifisert.

TG 1 Dører - 2

Tilstandsrapport

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2006



Skyvebalkongdør med malt treramme

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest-vendt balkong i betongkonstruksjon.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grønskedannelse i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring og generelt vedlikehold på gulvfliser bør påregnes.



Balkongen er i normalt god stand, men har etterslep av rengjøring (gulvfliser)

Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Overflater

3-stavs eikeparkett i alle rom. Flislagt gulv i bad.

Tilstandsrapport

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i bad.

Himlinger med malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2006

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte innerdører.

Baderomsdøren kniper litt mot karm/ terskel. Trenger justering

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2006

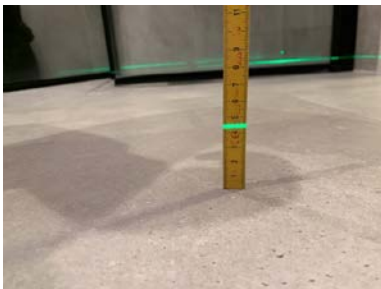
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ved stikk kontroll funnet avvik på fallforhold på gulv. Det vil si at det er under dagens krav, hvor det burde vært et minimums fallforhold på 1:100. Det er riktignok nedsenket dusjområde, men det er under 10mm som er krav om øvrigt gulv ikke blir lagt med fall.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



For lite fall på gulv



For lite fall på gulv



Under 10mm nedsenket dusjområde

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på boligens membranarbeider og vvs arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved manglende dokumentasjon kan det ikke verifiseres bruk av membransystem og vvs arbeider. Det vites derfor ikke om arbeidene er utført av fagkyndige og undertegnede kan ikke gi noen garanti for at arbeidene er utført iht gjeldene forskrift. Det bør også sjekkes grundigere om det er lagt membran i susternekassen.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré. Fuktmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 44%..

Årstall: 2006

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med folierte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøøl/ frys og oppvaskmaskin. Kompositt benkeplate med underlimt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye/ oppforete overskap.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Rørapplegget i kjøkkenet. Synlig waterguard



Ingen fukt påvist på utsatte områder foran sokkel (ikke sjekket under innredning)

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2006



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2006

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran plassert bak luke i bad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2006

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i himling i entréen.

Årstall: 2006



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 145 liter. Plassert i nisje innenfor garderobereskap i "soverom".

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i entré utstyrt med automatsikringer.

Elektrisk firing med panelovner.

Spørsmål til eier

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

2006

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger for el. arbeider i bad og for el arbeider i kjøkken.

For øvrig el arbeider foreligger det ikke samsvarserklæring

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernbrygger, og annet punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Ja

Tilstandsrapport

10. 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?

Ja Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger fullgod dokumentasjon på hele anlegget. Manglende dokumentasjon utløser tg 2.

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 er utstyrt med sprinkelanlegg

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

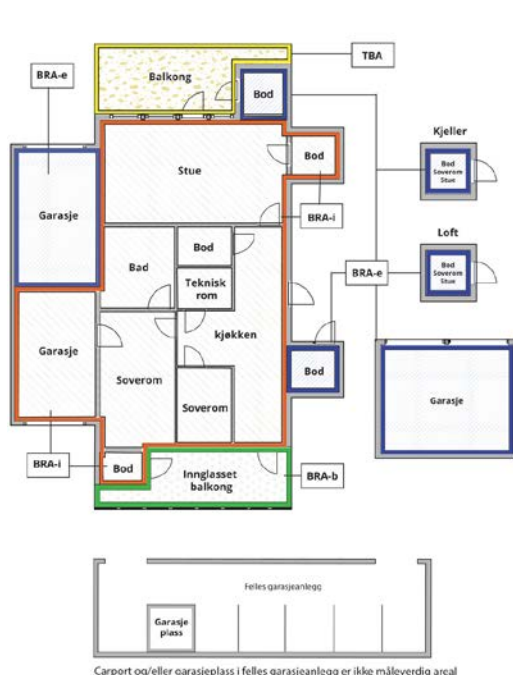
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	54			54	10
Kjeller					
SUM	54				10
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod (areal oppmålt av selger)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig soverom var større enn dagens og strakk seg helt frem til vinduet i det som i dag er spisestuedel.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagens soverom har ikke vindu og tilfredstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold. Det anbefales tilbakeføring til opprinnelig løsning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	63		47	3533 m ²	Iht eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Voldgata 2

Hjemmelshaver

Strandås Jan Tore

Kommentar

Info fra forretningsfører mottatt av megler pr. mail.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles gårdsrom med bl.a plen og prydbusker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	1431531			
Kommentar Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringsselskap m.m.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	
2	03.10.2025	

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GL6549>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250102	
Selger 1 navn	
Frode Sveen	
Gateadresse	
Voldgata 2	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Jan Tore Strandås	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1104250102

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Sveen	8352f5dac6715aac706b3 c2fe950c5e436bcd1f	30.09.2025 10:46:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1104250102

- 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>

Nabolagsprofil

Voldgata 2 - Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Lillestrøm bussterminal	4 min
Totalt 10 ulike linjer	0.3 km
Lillestrøm stasjon	5 min
Totalt 10 ulike linjer	0.4 km
Oslo S	23 min
Totalt 24 ulike linjer	24 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	18 min
579 elever, 23 klasser	1.3 km
Volla skole (1-7 kl.)	21 min
448 elever, 21 klasser	1.5 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	5 min
667 elever, 32 klasser	2.4 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	25 min
503 elever, 27 klasser	1.8 km
Stav skole (8-10 kl.)	7 min
417 elever, 15 klasser	3.4 km
Lillestrøm videregående skole	11 min
800 elever, 34 klasser	0.8 km
Skedsmo videregående skole	25 min
1000 elever	1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

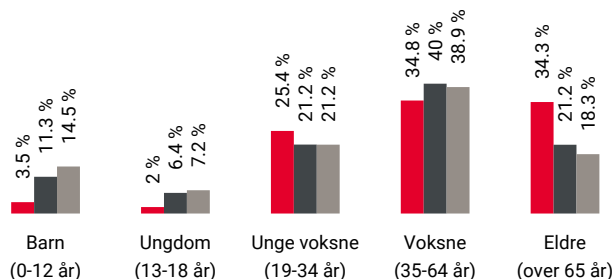
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillestrøm Torv	2 112	1 507
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	7 min
15 barn	0.5 km
Måsan barnehage (1-5 år)	14 min
54 barn	1 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år)	14 min
99 barn	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Meierikvartalet	3 min
Kiwi Lillestrøm	4 min
PostNord	0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 81/100



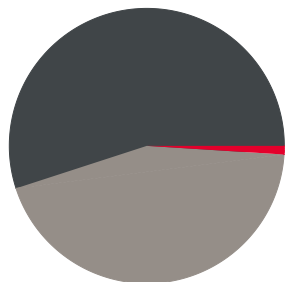
Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100

Sport

⚽ Solbakken, gymsal	8 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
⚽ Lillestrøm videregående	9 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
🏊 EVO Lillestrøm	1 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Lillestrøm	7 min	🚶

Boligmasse



1% enebolig
55% blokk
44% annet

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

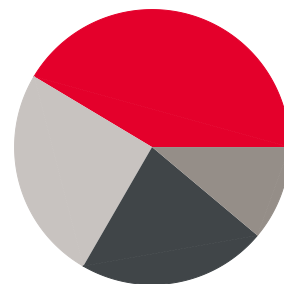
3 min 🚶



Apotek 1 Meierikvartalet

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
22% 6-12 år
11% 13-15 år
25% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



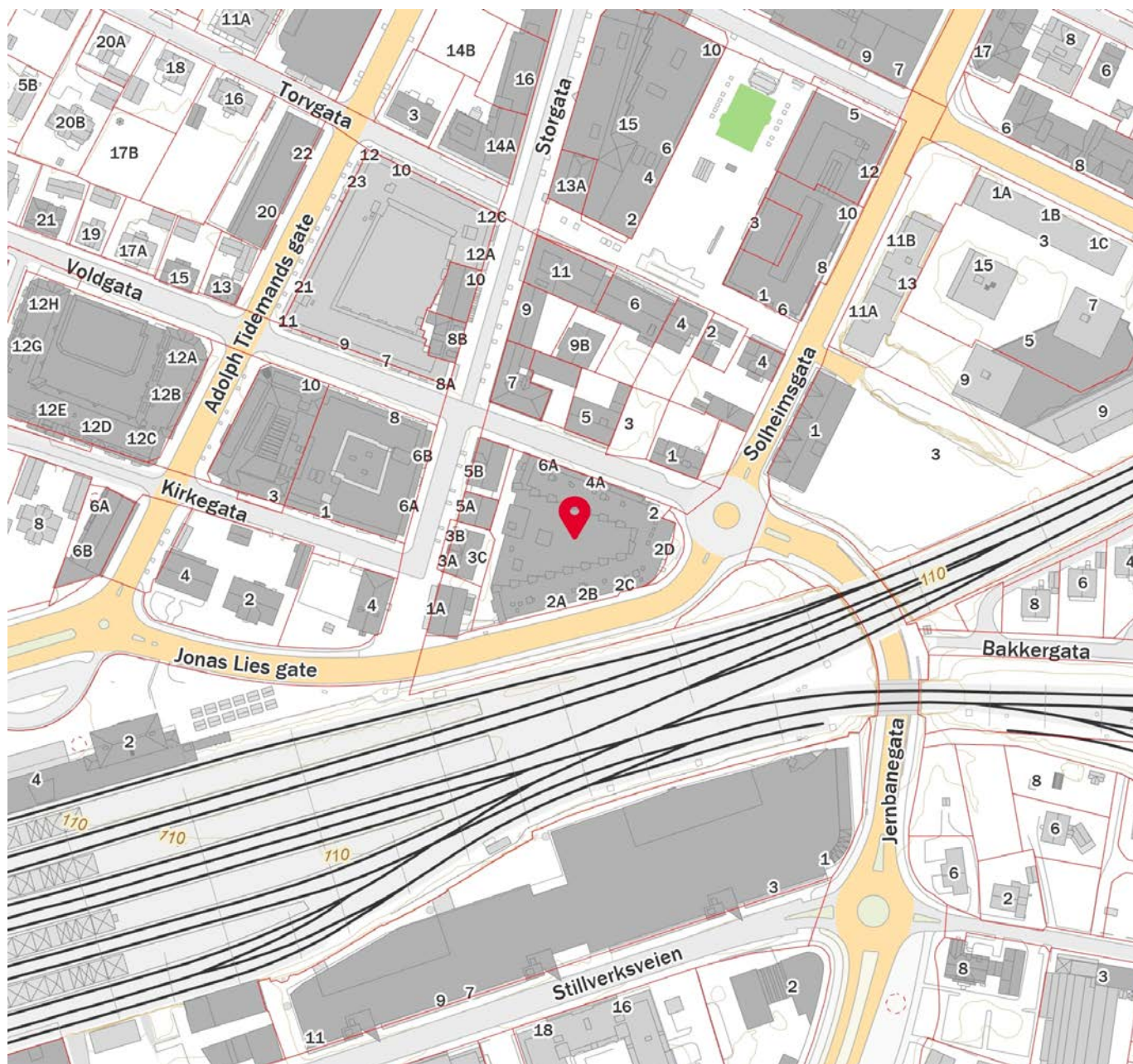
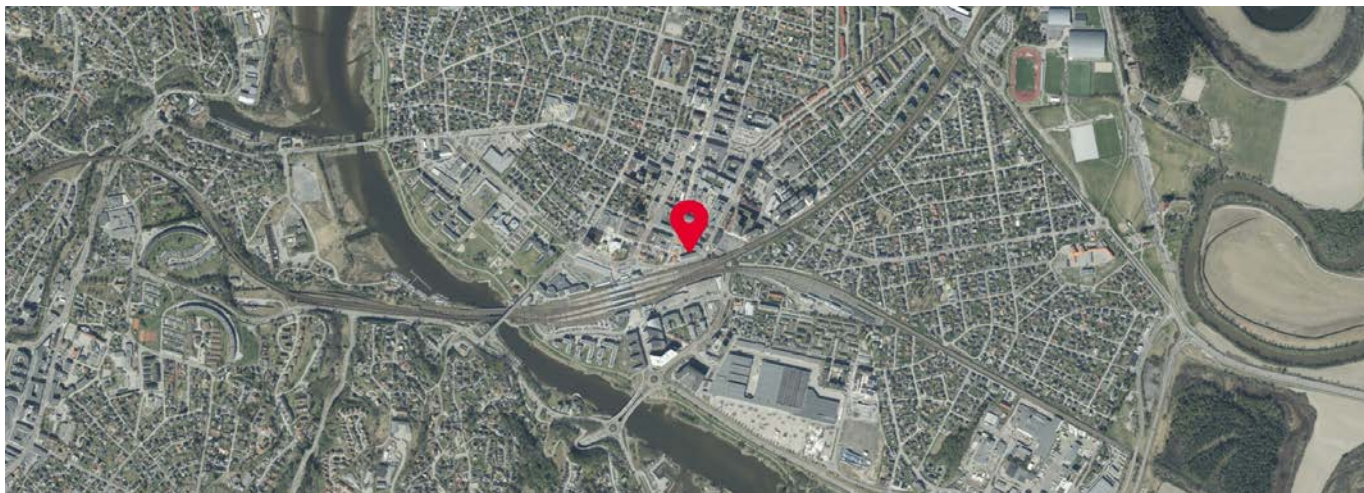
0%

55%

Lillestrøm Torv
Lillestrøm
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104250102 . Vår ref.: 2717-1-47

Dato: 22.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Lillestrøm Atrium
Organisasjonsnr: 989986104
Seksjonseier: Strandås, Jan Tore
Medeier:
Leilighetsnummer: 47
Adresse: Voldgata 2, 2000 LILLESTRØM
Seksjonsnummer: 47
Gnr. 81
Bnr. 63

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 1431531.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bruksrett til parkeringsplass kan bare overdras til andre seksjonseiere etter godkjenning i styret. Fremleie av plass kan kun skje til andre beboere i Lillestrøm Atrium etter godkjenning fra styret. Se vedtektenes §14. OBOS Eiendomsforvaltning AS er ny forretningsfører fra 01.01.21. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Husleien øker med 10% fra 01.01.25 gjelder både bolig og næring

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 122,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV og bredbånd	350,00	
Felleskostnader	4 407,00	
Parkering	365,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 322,-

Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 27 907,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Roger Stubberud, e-post: lillestrom-atrium@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

TRIVSELSREGLER (ORDENSREGLER)

GENERELT

Alle sameiere, fremleietakere og gjester som bor og ferdes i vårt miljø, henstilles til å overholde og etterleve de regler og forordninger som er beskrevet i dette reglement. Reglene er ment å sikre at beboerne trives i størst mulig grad ved at alle tar nødvendig hensyn til hverandre.

Vi som bor i Lillestrøm Atrium kommer fra forskjellige miljøer og vi trenger derfor noen regler for å innpasse oss i et godt felles og trivelig bomiljø. Dette er noe vi ikke får gratis og derfor må alle være bevisst på hva vi selv kan bidra med for å skape trivsel og en god tone. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø samtidig som det forhindrer unødige splid og sjenanse.

RO OG ORDEN

Mellom klokken kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager og kl. 09.00 på søn- og helligdager må det vises særlig hensynsfullhet. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet. Dette betyr at man må ta tilbørlig hensyn og unngå:

- Høyrøstet sang og høy musikk.
- Høyløst tale på balkong og terrasser.
- Bruk av støyende maskiner og lignende.

Eventuelle støyende arbeider i leiligheten eller utearealer skal ikke utføres etter kl. 20.00.

Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld eller gjennomføring av særlig støyende arbeid, bør nærmeste naboer varsles.

Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten etter avtale med naboer og styrets skriftlige samtykke.

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere eller at gårdens omdømme nedsettes.

FELLESAREALER

Generelt

Utgangsdører, dører til boderarealer og garasjeport skal normalt holdes låst hele døgnet.

Det er ikke tillatt å lagre ildsfarlige eller eksplosive stoffer i oppganger, boder eller garasje. Oppbevaring skal skje i henhold til brannforskriftene.

Kjøretøy, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder i rømmingsveier eller for alminnelig ferdsel.

Tilgrising i fellesarealer, så som trapperom, garasjer, og på sameiets område for øvrig, skal ikke finne sted

For større sammenkomster på uteområder må det søkes tillatelse hos styret. Musikk på uteområdene er kun tillatt om det ikke forstyrrer de andre beboerne.

Atriet kan kun benyttes til dempet lek og opphold for beboere. Voldsomt ballspill er ikke tillatt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer for leketøy, papir osv. etter egne barn.

Oppganger

Oppganger og inngangsparti skal være ryddige og ikke brukes som lagringsplass eller oppbevaringssted. Dog kan barnevogn tillates. Det henstilles å oppbevare sykler i kjellerbod eller på egnet plass i garasjen.

**TRIVSELSREGLER
(ORDENSREGLER)**

Eventuelt reklamemateriell som kommer med posten eller på annen måte, skal fjernes av den enkelte beboer og ikke etterlates i oppgangene ved postkassene eller søppelinntak.

Oppslagstavler

Det er plassert oppslagstavler i hver oppgang. Disse er kun ment å brukes til informasjon av allmenn interesse. Det må søkes styret om oppslag av personlig informasjon. Oppslag som henges opp utenfor de oppsatte tavler, vil bli fjernet.

Navneskilt

Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet. Det er den enkelte beboers ansvar å fremskaffe korrekte navneskilt til ringetablå og postkasse. Skilter kan bestilles i henhold til avtale med leverandør, som vil bli oppgitt ved henvendelse til styret.

Garasje

Parkering skjer på faste oppmerkede plasser i parkeringskjeller. Parkering skal alltid skje slik at fremkommeligheten i garasjen ikke hindres.

Framleie av garasjeplass skal bare skje til andre beboere innen sameiet. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjen.

Sendere til åpning av garasjeportene skal oppbevares forsvarlig for å unngå at de kommer på avveie. Hvis senderen mistes eller stjeles, må styret snarest få melding om dette. Anskaffelse av ny sender skjer på eiers bekostning.

Ytre anlegg

Atriet bør brukes med forsiktighet. Enhver bør bidra til å verne anlegget. Dette gjelder trær, blomster, plener m. m.

Permanente antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

Oppsetting av le-vegger og andre konstruksjoner krever styrets skriftlige godkjenning og kan kun gjøres i samråd med berørte naboer.

Av sikkerhetshensyn er det forbud mot utskyting av fyrverkeri, raketter o.l. fra balkonger, terrasser eller atriet.

Fellesrom

For fellesrommet gjelder egne utleie- og ordensregler.

TERRASSER / BALKONGER

Teppebanking, risting av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer eller balkonger.

Tørking av tøy og lufting av dyner etc. skal ikke være til sjenanse for andre.

Snø skal ikke kastes ned fra balkong.

Blomsterkasser festes på innsiden av balkongrekkverk.

Balkonger og terrasser må holdes ryddige slik at det ikke settes ut gjenstander som for eks. dypfrysere og kjøleskap, som kan virke sjenende.

AVFALL

Papir og kartong

TRIVSELSREGLER (ORDENSREGLER)

Papir og kartong kastes i egne containere for dette som er plassert i garasjen. Tomme pappesker skal brettes sammen eventuelt skjæres opp for å unngå at container fylles opp unødig. Plastposer og annen innpakningsplast skal ikke kastes i papircontainer. Papir og kartong skal ikke plasseres utenfor papircontainere.

Husholdningsavfall

Søppelsuganlegget skal benyttes for husholdningsavfall som pakkes forsvarlig inn før det kastes i nedkastluken. Pakkene må ikke være for store. Se etter at søppelet er så tørt som mulig. Kast aldri brennende ting (sigarettstumper o.l.) eller oljet avfall i sjakten.

Store gjenstander

Store gjenstander, for store til å kastes i søppelsjakt, oppbevares eventuelt i respektive kjellerboder inntil det kan avhendes. Slike gjenstander, **som må fjernes i egen regi**, skal ikke kastes i papircontainer eller hensettes på fellesarealer. Styret kan fjerne slike uten forvarsel for eiers regning.

UTEGRILL

Ved grilling er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner på terrasser, balkonger og i atriet. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Ved bruk av utegrill må det tas hensyn til naboer. Det er forbud mot grilling med trekull og tennvæske på alle terrasser.

DYR

Husdyr

Husdyrhold er tillatt så langt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Hunder må ikke etterlates i leiligheten uten at de er trent opp til dette uten å bjeffe eller ule. Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person og holdes unna eventuelle sandkasser og lekeplasser. Lufting av dyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at dyr gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfelle beslutte at dyr må fjernes, dersom styret etter en samlet avveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (helsesmessige hensyn overfor allergikere eller liknende), trivselen innen sameiet, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold.

Fugler

Mating av fugler fra terrasse, balkong eller i atriet er ikke tillatt.

KLAGER

Eventuelle klager på andre beboere for brudd på trivselsreglene, skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende beboer og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Alle klagesaker som ønskes behandlet av styret skal meldes skriftlig, og undertegnes av den som inngir klagen. Anonyme henvendelser behandles ikke.

VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLESTRØM ATRIUM

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av eierseksjonssameiet
i medhold av lov om eierseksjoner

Revidert i sameiermøte 10.04.2008

Revidert i ekstraordinært sameiermøte 10.11.2008

Revidert i sameiermøte 27.04.2009

Revidert i sameiermøte 19.04.2010

Revidert i sameiermøte 23.04.2015 (§14)

Revidert i årsmøtet den 25.5.2020.

§1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i Skedsmo kommune, og sameiets navn er Sameiet Lillestrøm Atrium.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 26. mai - 2006.

Bebyggelsen og tomten gnr. 81 bnr. 63 ligger i sameie mellom de 75 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i, i Skedsmo kommune.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, trapperom, ganger, heiser og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter, og elektrisitet frem til bruksenheterenes sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiet består av 72 boligseksjoner (snr. 1-69 og snr. 71-73) og 3 næringsseksjoner (snr. N70, N74, N75).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av seksjonens areal i samsvar med seksjoneringsbegjæringen.

Disse vedtekter er vedtatt ved stiftelsen av sameiet i forbindelse med første gangs seksjonering. Revidert i sameiermøte 10.04.2008, 10.11.2008, 27.04.2009, 19.04.2010, 23.4.2015 og 20.4.2020

Sameiet, dets vedtekter og tinglyst seksjoneringsbegjæring skal registreres i Foretaksregistret.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler/trivselsregler fastsatt av årsmøtet.

En seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonseier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jfr. likevel disse vedtekters § 6 om meldeplikt.

BILAG 2

Seksjonene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne (brukerne) av de øvrige seksjonene. Boligseksjonen må således kun benyttes som bolig, og næringsseksjonene kun til næringsformål.

Bruk av fellesarealer til salg, eksponering, skilting m.v., kan ikke skje uten styrets tilslutning. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre eiere (brukere) unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal kun benyttes til parkering av biler, motorsykler og sykler. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

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 installasjonene.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler/trivselsregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Det er tillatt å holde husdyr. Styret kan utarbeide en generell erklæring om vilkårene for husdyrhold, som alle sameiere som ved innflyttingen har eller senere anskaffer dyr, i tilfelle må undertegne.

Tillatelsen til dyreholdet er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å lufte dyrene på fellesarealene.

§ 3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Eksempler på felleskostnader er premie for forsikring av bygningene, vedlikehold av bygget som sådan, forretningsførsel, revisjon med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for seksjonseierne felles forpliktelser. Årsmøtet fastsetter prinsippene/fordelingsnøkklene for fordeling av felleskostnader. På dette grunnlag fastsetter styret størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

Det skal føres egne avdelingsregnskap for boligdelen, næring (N70) og garasjeanlegget (N74 og N75).

Kostnadene fordeles i henhold til nøkler som er gjengitt i vedlegg 1. Nøkklene er utarbeidet på følgende måte:

Fordelingsnøkkel A:

- Kostnader som er felles for alle tre, vil bli fordelt med 15 % på garasjeanlegget og 85 % etter sameiebrøk mellom boligdel og næring N70.
For boligdelen vil det si boligdelens totale areal på 5411 kvadratmeter (kvm) delt på totalarealet for bolig og næring N70, som er 7853 kvm. Andelen for bolig blir 0,689, som avrundet settes til 69 %.
Tilsvarende blir andelen for næring N70 lik næringsandelens areal på 2442 kvm delt på 7853 kvm, som gir 0,3109 som avrundes til 31 %.

Fordelingsnøkkel B:

- Kostnader som skal bæres av boligdelen alene.

Fordelingsnøkkel C:

- Fordeler kostnader for strøm og linjeleie for fellesanleggene for boligdel og garasjeanlegget.
Strøm til drift av ventilasjonsanlegg for garasjekjeller avleses på egen seriemåler, mens strøm til avtrekksvifter, garasjeport og lys for parkeringsplasser, kjøresoner og kjørerampe er utregnet som vist i vedlegg. (Vedlegg 1).

Fordelingsnøkkel D:

- Kostnader som skal bæres av garasjeanlegget alene.

Styret er ansvarlig for at faktura/bilag blir kodet med riktig nøkkel

Utarbeidelsen av fordelingsnøkler er videre basert på følgende.

- Næringsseksjon N70 og boligseksjonene dekker hver for seg egne kommunale avgifter, samt kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av egen ventilasjon og andre egne tekniske installasjoner herunder søppelsuganlegg og vann- og avløpsanlegg etter siste forgreiningspunkt til seksjon N70 på stamledningsnettet. N70 dekker vann- og avløpsavgift etter separat vannmåler og strøm til ventilasjonsanlegget etter egen strømmåler. Boligseksjonene dekker alle utgifter til søppelsuganlegget med innkast fra boligoppgangene, mens N70 dekker alle utgifter (eks. strøm) alene til søppelsuganlegget med innkast fra Passasjen.
- Boligseksjonene bærer kostnadene til drift og vedlikehold av 6 boligoppganger inkludert innvendige dører som tilhører fellesarealet i boligetasjene og inngangsdører til leilighetene samt kostnader til beplantning og rydding/feiing i atriet og det innvendige vedlikeholdet av møterommet og det felles toalettet i samme etasje. Boligseksjonene dekker også utgiftene til drift, vedlikehold og utskifting av installasjoner og utstyr i boligoppgangene, på atriet og i fellesrom/toalett som ikke er del av bygningskroppen.
- Sameiets forpliktelser i henhold til tinglyst erklæring om utgifter i forbindelse med varmekabler i fortau i Voldgata fordeles internt i sameiet slik at boligseksjonene dekker 30 % av utgiftene mens N70 dekker 70 %.
- Næring N70 har etter avtale overtatt sameiets forpliktelser nedfelt i tinglyst erklæring om drift og vedlikehold av passasjen, med virkning fra 01.09.2008. Drift og vedlikehold av passasjen inngår derfor ikke i sameiets regnskap etter denne dato. Til gjengjeld tar boligdelen ansvar for kostnadene i forbindelse med renhold av trapperom fra garasjen opp til passasjen, og drift og vedlikehold av vareheis.
- Garasjeseksjonene N74 og N75 bærer kostnadene for henholdsvis 21 og 12 parkeringsplasser i henhold til regnskapet for garasjeanlegget.

Driver en seksjonseier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye felleskostnader, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av felleskostnadene enn det sameiebrøken tilsier.

Hver av seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot den andre seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Likevel skal sameiet ha et pantekrav mot næringsseksjonen, snr 70, på fire ganger folketrygdens grunnbeløp.

Seksjonseieren hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 24, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseierens felles forpliktelser.

Felleskostnadene betales forskuddsvis den 20 i hver måned. Styret fastsetter størrelsen på å kontobeløpet som antas nødvendig for dekning av felleskostnaden

Kostnader forbundet med endring av navneskilt ved eierskifte og bortleie skal dekkes av seksjonseier.

§ 4. VEDLIKEHOLD

4.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder utgangsdør til og innvendige flater på balkongen/terrassen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvar for vindusruter. Utvendig vedlikehold av vinduskarmer og utskifting av vinduer er derimot et felles anliggende. N70 dekker imidlertid egne utgifter til utskifting av vindusruter. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med seksjonens sikringsboks.

4.2 Fellesarealene/bygningene

I medhold av esl. § 33 fastsettes det at sameiet skal besørge og bekoste alt bygningsmessig vedlikehold som ikke påhviler den enkelte seksjonseier, herunder vedlikehold av felles tekniske installasjoner og anlegg inne og ute, samt fellesarealer.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, heiser og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar, dog slik at utgiftene fordeles og dekkes av seksjonseierne i samsvar med § 3 og § 4, med følgende unntak:

- Næring N70 dekker alle utgifter til vedlikehold av bygningskroppen i hele 1. etasje, inklusive vinduer og inngangspartier til forretninger og til trappeløp fra passasjen.
- Boligdelen dekker alle utgifter til vedlikehold av inngangspartier til boligoppgangene, og vedlikehold av bygningskroppen, inklusive vinduer, balkonger etc, fra 2. til 5 etasje.
- Utgifter til ytre vedlikehold av tak fordeles etter nøkkel A.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameierne kan ikke pålegges å utføre dugnad på fellesarealer.

4.3 Ansvar utad

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

4.4 Fordeling av kostnader innad i boligdelen:

Boligdelen totale kostnader fordeles med 40 % likt per seksjon og 60 % etter følgende brøk: Seksjonens andel beregnes som eget areal delt på nevner = 5411

4.5 Kostnader til vedlikehold og drift av parkeringsanlegget:

Garasjeanlegget består av N74 hvor det er 21 p-plasser og N75 med 12 p-plasser samt fellesareal hvor det er i alt 70 plasser, men hvor plass nr 44 ikke er egnet til bilparkering. Rettighet til denne plassen er derfor overført fra ØIE AS til sameiet, og disponeres av styret. Det er altså totalt 102 p-plasser for bil i anlegget.

Boligseksjonene har enerett til bruk i samsvar med esl. § 19, 5. ledd til de 70 parkeringsplassene i sameiets fellesareal i henhold til vedlagte garasjeplan, hvor plass nr 44 disponeres av styret til andre formål enn bilparkering.

I regnskapet for garasjekjelleren inngår kostnader for drift og vedlikehold knyttet til følgende anlegg og arealer:

- Garasjeport
- Ventilasjonsanlegg for garasjekjelleren
- Hele garasjekjellerarealet med unntak av de 6 boligtrapperommene
- Innkjøring fra fortau og rampe ned til kjelleren

Det skal føres internt regnskap i sameiet særskilt for parkeringskjelleren. Kostnader til drift og indre vedlikehold slik som kostnader til renhold, reparasjon av port/heis med mer fordeles i henhold til fordelingsnøklerne.

§ 5. REGISTRERING AV SAMEIERE OG LEIETAGERE

Overdragelse/ av seksjon og utleie av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering minst 14 dager før overtagelse eller innflytting. Plikten påhviler seksjonseier/overdrageren.

Ved overdragelse/utleie av seksjon plikter overdrageren/utleieren å informere erververen/leietageren om de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler/trivselsregler.

Utleier er ansvarlig overfor sameiet både med hensyn til økonomiske forpliktelser og at leietager retter seg etter gjeldende ordensregler/trivselsregler.

Ved skifte av beboer skal det umiddelbart settes opp nye skilt for ringeanlegg og postkasse etter felles design for sameiet. Styret har ansvar for dette. Faktura sendes direkte til seksjonseier.

§ 6. STYRET

Styret skal bestå av tre til seks medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det skal være minst to styremedlemmer fra boligseksjonene og minst ett medlem fra næringsseksjonene.

§ 7. STYRETS KOMPETANSE

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

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene.

§ 8. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Samtlige sameiere har rett til å delta i årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere krever det, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

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

Skal et forslag kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10. MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Når det gjelder saker som kun angår boligseksjonene, har næringsseksjonene ikke stemmerett, og ved saker som kun gjelder næringsseksjonene har boligseksjonene ikke stemmerett.

Når det gjelder parkeringskjeller, som har eget regnskap, er det bare de som eier parkeringsrett som kan stemme. En stemme for hver rettighet / parkeringsplass

§ 11. OM ÅRSMØTET

Seksjonseier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg på årsmøtet.

BILAG 2

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og alle seksjonseierne har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Det samme gjelder for leier av boligseksjon.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13. ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER – PARKERINGSPLASSER:

Det gis enerett til bruk til 70 parkeringsplasser til boligseksjonene i henhold til vedlagte plan for fordeling i den delen av parkeringsanlegget som er del av fellesarealet jfr. § 19 nr. 5.

Dersom eneretten endres med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet kan sameiet innløse eneretten til markedspris. Dersom eneretten opphører, opphører samtidig særskilte vedlikeholds- og betalingsforpliktelser.'

Styret kan etter søknad omfordele bruken av parkeringsplassene i sameiets fellesareal. Spesielt skal den/de som har størst behov for handicaplass kunne bytte til en av de 2 plassene i fellesarealet
Bruksrett til parkeringsplass kan bare overdras til andre seksjonseiere etter godkjenning av styret. Framleie av parkeringsplass kan bare skje til beboere i Lillestrøm Atrium og skal meldes til styret

Det er ikke tillatt å lade El-biler fra sameiets felles strømkontakter.

Dette gjelder alle elektriske kjøretøy som er registrert i motorvognregistret.

Det kan kun lades via egen strømkontakt som er tilkoblet seksjonseier/beboer/næring sin egen strøm måler.

Søknad om montering av elektrisk utstyr skal sendes og godkjennes av styret før arbeidet kan startes. Egen kurs fra el-skap og strømkontakt på vegg på egen parkeringsplass må monteres av autorisert elektriker.

Hurtiglading er ikke tillatt. Kun 16 ampere sikring tillates brukt.

Det er ikke tillatt å bruke skjøteledning.

Alle kostnader i forbindelse med montering av el-uttak på egen parkeringsplass betales av seksjonseier/beboer/næring selv. Dette vil også gjelde vedlikehold og reparasjon av anlegget. Ved fraflytting fra sameiet må det monterte utstyret ikke fjernes. Sameiet gir ingen økonomisk kompensasjon for dette.

Kopi av samsvarserklæring skal sendes styret før strømkontakt kan tas i bruk.

§ 14. ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER – BODER:

Alle boligseksjonene er gitt enerett til bruk i samsvar med esl. § 19 nr 5 til minimum en bod hver i garasjekjelleren i henhold til vedlagte plan for fordeling.

Styret kan etter søknad omfordele bruken av boder i sameiets fellesareal.

Temperaturen i bodene er styrt av det sentrale ventilasjonsanlegget. Fryserer og kjøleskap er ikke tillatt i bodarealet, da ventilasjonsanlegget ikke er beregnet for dette.

§ 15. ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER – TRAPPEROM MED MER:

Enerett for boligseksjonene:

Boligseksjonene gis enerett til bruk av de 6 boligtrapperommene, atriet og det felles møterommet med toalett i samme etasje.

Eneretten kan endres med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet. Dersom eneretten opphører, opphører samtidig særskilte vedlikeholds- og betalingsforpliktelser.

§ 16. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Årsmøtet kan samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr lov om eierseksjoner § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at 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.

§ 19. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller urimelig sjenanse for eiendommens øvrige brukere utover det som er naturlig bruk av seksjonene i forhold til det som følger av formålet, jfr. 2 tredje ledd, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 20. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, montering av parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes og/eller godkjennes av bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før søknad/byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge saken for årsmøtet til avgjørelse.

§ 21. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene.

§ 22. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 23. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid være forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

§ 24. SKADE

Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, blir seksjonseierne eiere i felleskap av grunnen og eventuelt erstatningsbeløp skal fordeles etter den enkelte seksjons markedspris.

Ved partiell skade av fellesareal avgjør årsmøtet hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for kostnadsdeling i hht. nærværende vedtekter.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør.

Ved skade som skyldes forsett, uaktsomhet eller manglende vedlikehold fra seksjonseier, noen av seksjonseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til, og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av seksjonseieren.

Utbedring av skade på fellesareal, forårsaket under flytting eller på annen måte, må betales av den seksjonseier som forvolder skaden. Skader, feil eller mangler som gjelder fellesarealene, skal rapporteres til styret umiddelbart.

§ 25. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017.

* * *

Vedlegg 1 til vedtekter for Sameiet Lillestrøm Atrium

Sameiet Lillestrøm Atrium

Nøkler for fordeling av kostnader mellom næring 70, boligdelen og garasjeanlegget

- A. 85 % belastes bolig / næring og fordeles med 69 % for bolig og 31 % for næring. Resterende 15 % belastes regnskapet for garasjeanlegget.
- B. Belastes boligdelen 100 %.
- C. Strøm og linjeleie for ventilasjonsanlegg garasje i.h.t. separat seriemåler, samt 5500 kwh (strøm og linjeleie) per måned for lys, avtrekk og port, belastes regnskapet for garasjeanlegget. Totaltforbruk i.h.t. hovedmåler for fellesanlegg, fratrukket den delen som belastes garasjeanlegget, dekkes av boligdelen.
- D. Belastes garasjeanlegget 100 %

Beregning av strømkostnader i garasjeanlegget:

Garasjeplasser, kjøresoner og rampe har totalt 56 lamper med 2 stk 58 watts lysrør i hver. Anlegget har detektorer som styrer av/på. Tid på per døgn anslås til 18 timer.

Tilnærmet månedsforbruk blir: $58 \times 2 \times 56 \times 18 \times 30 = 3507840$ watt timer, eller ca 3510 kwh.

2 stk avtrekksvifter, hver på 1,25 kw går 24 timer i døgnet. Det gir et forbruk på $2 \times 1,25 \times 24 \times 30 = 1800$ kwh i måneden.

Til sammen blir dette 5310 kwh per måned, som på grunn av strøm til garasjeporten, rundes av til 5500 kwh.

Garasjeanlegget skal følgelig belastes prisen for linjeleie og effekt av 5500 kwh per måned (fordelingsnøkkel D)



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. PLUSdekningen 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Voldgata 2
2000 LILLESTRØM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ove Kristian Midtskog

Telefon: 480 34 444
E-post: ove@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre