



aktiv.

Depotgata 29E, 2000 LILLESTRØM

**Flott og arealeffektiv 2-roms med
flott markterrasse og enkel,
trappefri adkomst.**



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 640,-
Total ink omk.: Kr 3 988 640,-
Felleskostn.: Kr 2 955,-
Selger: Torun Sørli

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 43/45 kvm
Tomtstr.: 7391 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 832
Snr. 36
Oppdragsnr.: 1204250184

Flott og arealeffektiv 2-roms med flott markterrasse og enkel, trappefri adkomst.

Velkommen til en moderne 2-roms leilighet i hjertet av Lillestrøm. Denne boligen ligger i et attraktivt område med nærhet til både offentlige transportmuligheter og et bredt utvalg av servicetilbud. Området byr på gode solforhold og en hyggelig atmosfære, perfekt for deg som ønsker å bo sentralt med alt du trenger i nærheten.

Leiligheten ligger i første etasje og ble oppført i 2009 med et bruksareal på 45 m². Den har en praktisk planløsning med entré, stue/kjøkken, bad og soverom. Uteplassen er steinbelagt og måler ca. 19 m², med utgang fra stue/kjøkken. Det medfølger også en bod i garasjeanlegget. Boligen har balansert ventilasjon og oppvarming via radiatorer og gulvvarme på badet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	43
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 45 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 43 m² Bad, kjøkken/stue, entré, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

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

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter. Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7391 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiet eier tomten på 7 391 m².

Beliggenhet

Depotgata 29E ligger i hjertet av Lillestrøm, en by kjent for sin gode kombinasjon av urban livsstil og naturskjønne omgivelser. Leiligheten har en sentral beliggenhet med kort avstand til Lillestrøm stasjon, som gir enkel tilgang til offentlig transport og gjør det lett å pendle til Oslo og andre nærliggende områder.

Området rundt eiendommen tilbyr et bredt spekter av servicemuligheter, inkludert butikker, restauranter og kafeer, som alle ligger innen gangavstand. Dette gjør det enkelt å nyte byens fasiliteter uten behov for bil.

For de som liker friluftsliv, er det flere parker og turområder i nærheten, som gir gode muligheter for rekreasjon og avslapning. Lillestrøm er kjent for sine grønne områder og gangstier, som inviterer til både korte spaserturer og lengre turer i naturskjønne omgivelser.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Stigen Boligtakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Bygning generelt: Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt teknet med papp. Yttertak er ikke besikket.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Leilighetene har adkomst via egen inngang.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med betong samt kledd med

panel.

Vinduer: Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2008

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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

Dører: En db-35 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2008.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue/kjøkken til en steinbelagt uteplass på ca. 19m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

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

TG2

Overflater

Det er observert bruksslitasje på gulvflate ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)

Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon

Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er observert hakk i en flis.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Skaden er primært estetisk og har liten betydning for våtrommets funksjon.

Dersom hakket utvikler seg til sprekk, kan det gi økt risiko for vanninntrenging.

Tiltak:

Skaden kan stå uendret dersom den ikke forverres.

Ved behov for estetisk utbedring kan flisen skiftes ut.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er observert hakk i servant. Dette kan føre til ytterligere forringelse.

Konsekvens/tiltak: Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Konsekvens:

Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging). Det påvirker ikke membran eller tetthet, men kan gi inntrykk av dårlig vedlikehold.

Tiltak:

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

Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

1. Etasje - Kjøkken/stue - Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, det er observert avflassing på front ved oppvaskkum. Men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbar utbedring.

Konsekvens:

Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:

Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

1. Etasje - Kjøkken/stue - Avtrekk

Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringsdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer.

Konsekvens/tiltak: Dårlig avtrekk

Konsekvens:

Redusert luftutskifting gir dårligere inneklime og økt fuktbelastning i kjøkkenet.

Risiko for luktspredning og fettavleiringer i kanaler, som kan medføre brannfare over tid.

Kan påvirke energibruk negativt dersom viften går kontinuerlig uten ønsket effekt.

Tiltak:

Rengjør eller bytt filter og kontroller kanalene for blokkeringer.

Test viftemotor og vurder utskifting dersom kapasiteten er for lav eller motoren er defekt.

Ved eldre installasjoner: vurder oppgradering til moderne ventilator med tilstrekkelig kapasitet og eventuelt avkast til friluft.

Mulig det hjelper med rens av filtre.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Merking av rør

Konsekvens:

Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:

Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

Elektrisk anlegg

Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende

elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Konsekvens:

Økt risiko for feil, varmgang og brannfare. Manglende kontroll kan innebære at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økonomiske konsekvenser ved skade.

Tiltak:

Bestill en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.

Utarbeid dokumentasjon som samsvarserklæring og eventuelle rapporter fra kontroll.

Utbredte eventuelle feil eller mangler som avdekkes under kontrollen.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 43 kvm: Bad, kjøkken/stue, entré og soverom

TBA 19 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 2 kvm: Bod

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum og ettgrep blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskap og ventilator over kokeplass. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Det er observert avflassing på en front ved oppvaskkummen. Kjøkkenviften har redusert avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Badet har fliser på gulv og vegger, samt malte glatte flater i himling. Det er gulvvarme i gulvet. Innredningen består av et underskap, overskap, servant, speil og armatur med stikkontakt. Videre er det en dusjsone med dusjing direkte på gulv, et vannklosett og opplegg for vaskemaskin. Det er observert et hakk i en flis og et hakk i servanten. Badet har balansert ventilasjon. Det er plastsluk og smøremembran, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkettgulv. Det er observert bruksslitasje på gulvflaten ved kjøkkenet.

Vegger: Malte glatte flater.

Himling: Malte betong elementer.

Vedlikehold: Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige vannrør av rør-i-rør system. Rørkursene på systemet er ikke merket.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av støpejern og plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvann er felles i regi av sameiet.
- Oppvarming: Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
- Elektrisk anlegg: Anlegg med automatsikringer. Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer. Det anbefales en utvidet el-kontroll da det ikke foreligger dokumentasjon på anlegget.
- Branntekniske forhold: Leiligheten har brannslange og røykvarsler.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gjesteparkering på sameiets fellesarealer.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring AS

Polisenummer

SP2254795

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger. Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil

konsentrasjonen øke til et farlig nivå. Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 885 162

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 540 648

Formuesverdi sekundær år

2024

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

434/52381

Felleskostnader inkluderer

Private hager 49,00

Felleskostnader 2 312,00 inkl. Forretningsførsel sameie, drift og vedlikehold av fellesarealer, bygningsforsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring på fellesarealer etc.

Bredbånd/digital-TV 594,00

Tilsammen 2955,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 955

Andel fellesformue

Kr 16 460

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Elveparken 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer

994297414

Om sameiet

Sameiet består av 75 seksjoner fordelt på 4 bygninger med adresse Depotgata 25, 29, 31 og 37.

Elveparken 2 Boligsameie er registrert i Folkeregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994 297 414, og ligger i Lillestrøm kommune.

Gårds- og bruksnummer: 83/832

Forretningsførselen er utført av BORI AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.

Forsikring:

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring ASA. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten,

skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre

Styrets arbeid: (Fra dokument "Innkalling til årsmøte 2025)

- Oppstart av ny avtale med TOMA for gartnertjenester snørydding og garasjevask (fra 1. april 2024)
- Elektro-arbeid (fullføring av LED-prosjekt m/utskifting av belysning og armaturer i fellesarealer, nye nød- og ledelys i LED samt installasjon av pålagt overspenningsvern i alle bygg)
- Skifte av forsikringsselskap fra IF til Protector Forsikring (fra 1.1.2025)
- Ventilasjonsrens av samtlige leiligheter
- Utarbeidelse av Anleggsdokumentasjon og utbedring av felles gass-anlegg inkl rutiner for oppfølging og kontroll (sammen med EP3)
- Sjøpelsuganlegg - gjentatte propper og tekniske problemer
- Analyse av vannkvalitet i fjernvarmeanlegg/radiatorer
- Div. skadesaker på bygg (vannlekkasjer/fasadeskade)
- Lyse Energi (ex Eviny) - ny hovedavtale for utfakturering av fjernvarme/varmt tappevann inkl nye målere for varmt tappevann (i 2025) - EP2 med egen/separat utfakturering for gass
- Oppdatering av felles Ordensregler for hele Elveparken (erstatte Trivselsregler fra 2008)
- Beising av søppelhus, sykkelhus, utemøbler (dugnad)

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ingen 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 2025.

Resultatregnskapet for 2024: Sum driftsinntekter; kr. 3 729 180,-, sum driftskostnader; kr. 3 654 205,- og årsresultat på kr. 123 064,-

Styregodkjennelse

Ikke krav til 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 ha hund og katt i sameiene. Enhver beboer som har dyr i opphold hos seg plikter å opptre slik at dette ikke er til sjanse for andre. Hund og katt skal alltid føres i bånd på sameiets områder.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

1.3. Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten, jfr. vedtektenes §5.

1.4. Radiatorer i leilighetene må luftes ut hver høst og vår for å sikre at varmfordelingen fungerer i hele bygget. Lufting bør gjentas noen dager etter oppstart av anlegget om høsten. Hovedstoppekranen til radiatorene (i boden) skal ALDRI være avstengt, da dette forringer sirkulasjon og virkningsgrad for hele fellesanlegget samt medfører at radiatorens frostsikring ikke er aktivert med tilhørende risiko for store vannskader (for eiers regning).

1.9. Snømåking fra svalgang og terrasser/balkonger må skje uten sjanse og fare for andre beboere.

1.10. Enhver plikter å holde leilighetens avløpssystem åpent.

2.2. Eiere/beboere i de enkelte oppganger har ansvar for å holde inngangspartier og trappeoppganger ryddig.

2.5. Husholdningsavfall skal emballeres før det kastes i søppelsjaktene. Papiravfall skal presses sammen og legges i egne søppelkasser for papp og papir. I avfallssystemet skal det bare kastet vanlig husholdningsavfall – husk å knyte posen godt. Annet avfall skal leveres til et returpunkt eller en miljøstasjon. Feil bruk som forårsaker «propp» må løses av servicepartner eller vaktmester og medfører betydelig kostnader for sameiet samt skade/økt slitasje på anlegget. Beboer vil kunne bli fakturert for kostnad ved forårsaket «propp».

2.6. Beboerne oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealer, beplantninger og grøntanlegg. Alle må bidra til at eiendommen holdes ryddig og ren.

2.12. Defekte lyspærer i fellesområder byttes av vaktmester. Lyspærer i private boder i garasjene samt på egen terrasse skal byttes av sameier/beboer.

2.13. Det er ikke tillatt å mate fugler på sameiets område – dette for å unngå skadedyr. Hvis beboer oppdager forekomst av skadedyr i egen leilighet eller i fellesområdene skal styret varsles umiddelbart.

3.4. Ekskrementer som et dyr etterlater seg på sameienes områder må umiddelbart fjernes av den som har ansvar for dyret.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke

oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Dugnad

2.7. Gjennomføring av felles dugnader besluttet av styret og/eller årsmøtet med alminnelig flertall, jfr. vedtektenes §4 og §5. Både sameiere og leietakere oppfordres til å bidra på dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 832, seksjonsnummer 36 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:

3205/83/832/36:

16.06.2009 - Dokumentnr: 430109 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 36

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 434/52381

01.01.2020 - Dokumentnr: 801861 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:83 Bnr:832 Snr:36

01.01.2024 - Dokumentnr: 180965 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:83 Bnr:832 Snr:36

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for nybygg bolig (blokk 9) - gnr. 83 bnr. 832 - Depotgata 29 A-K, datert 15.09.2014

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligblokk nr. 9 - Depotgata 29 datert 03.06.2009. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:
- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring i henhold til

anmodning datert 19.05.2009, fra arkitektkontoret Vera og Øyvind Songe-Møller as.

- Noe komplettering av mindre vesentlig betydning er ikke ferdigstilt.
- Grøntanlegg, terreng og resterende del av friområde med gang- og sykkelveier er ikke ferdigstilt.
- Driftstillatelse til personheis behandles i separat sak med eget vedtaksnr.
- Midlertidig brukstillatelse for adkomst gjennom kjellerdel blokk 10 behandles separat med eget vedtaksnr.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.09.2014.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse ifølge kommuneplanen for Lillestrøm kommune.

Reguleringsbestemmelser for områderegulering for Nitelva 01.02.2018.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom. Gjentaksintervall flom: 500-1000 år.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen; ingen. Konsekvens ved skred; ingen.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for radon. Aktsomhetsgrad; middels til lav aktsomhet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

98 640 (Omkostninger totalt)

110 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 000 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 003 340 (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 98 640

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris provisjon 39 900kr av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 1 visning (Overtagelse og ytterligere visninger inkludert)

3 500 Garanti premie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

27 500 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

5 500 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 111 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000 for utført arbeid + direkte utlegg.

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Ansvarlig megler bistår av

Martyna Wozniak

Eiendomsmeglerfullmektig

martyna.wozniak@aktiv.no

Tlf: 966 51 211

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

22.01.2026













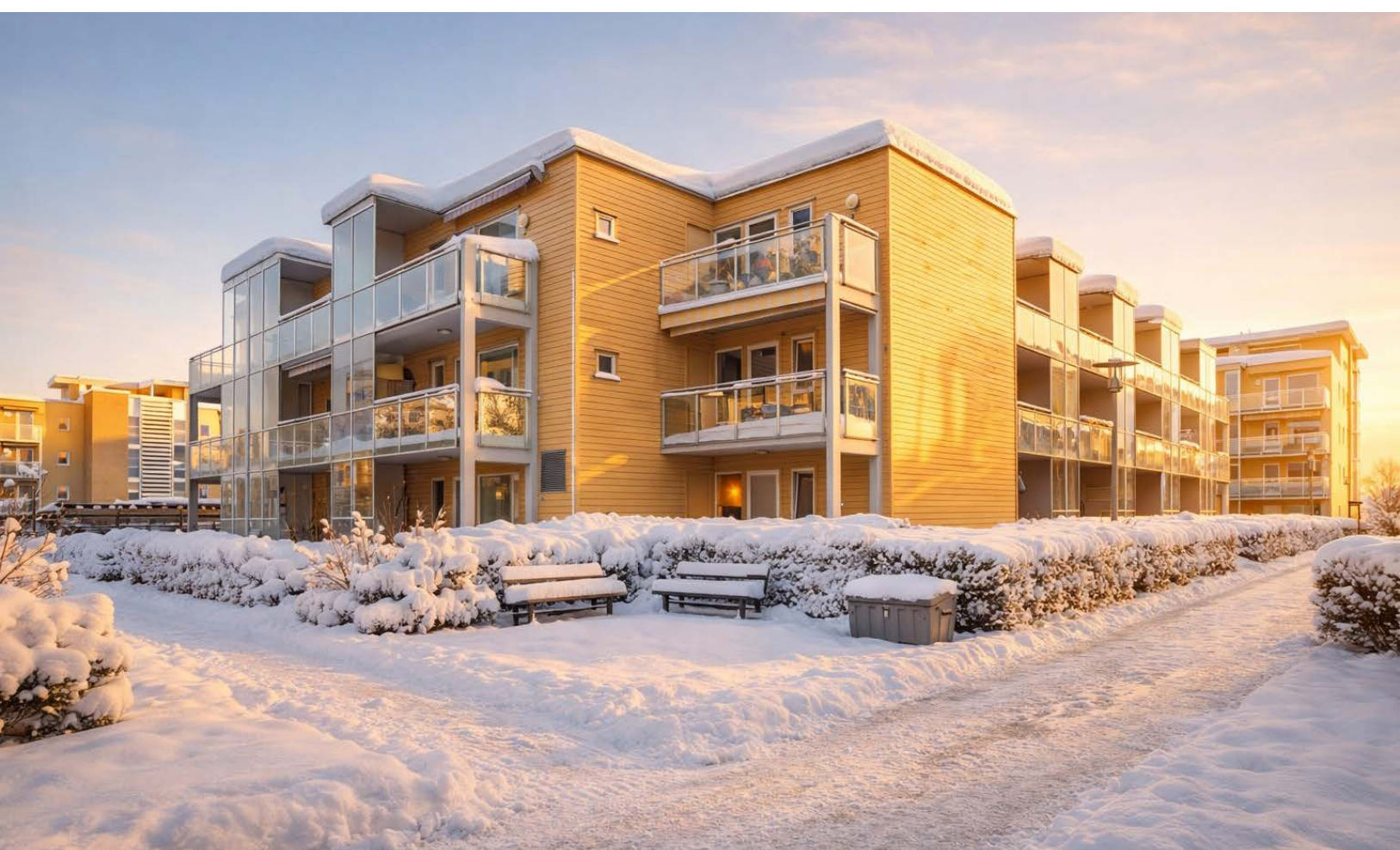












Vedlegg

Nabolagsprofil

Depotgata 29E - Nabolaget Vollaparken/Elveparken - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Jonas Lies gate Linje 100, 110, 380	3 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.6 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	23 min 1.9 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 ... 50 elever, 20 klasser	5 min 2.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	18 min 1.5 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	5 min 2.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 1.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	18 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

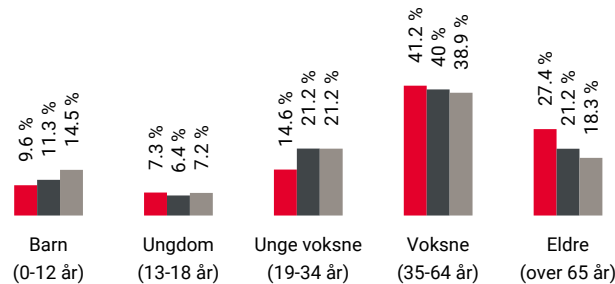
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollaparken/Elveparken	1 249	629
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furulund barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 0.7 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	13 min 1.1 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 67 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Obs Lillestrøm Post i butikk	4 min 0.3 km
Rema 1000 Kanalveien Post i butikk, PostNord	12 min 1 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 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



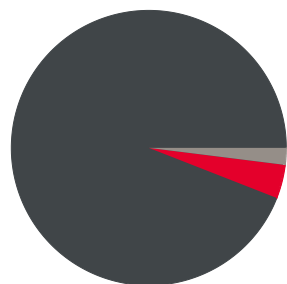
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Solbakken, gymsal	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
⚽ Volla skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
🏊 SATS Lillestrøm	11 min	🚶
🏊 EVO Lillestrøm	13 min	🚶

Boligmasse



4% enebolig
95% blokk
2% annet

«Sentralt i forhold til Oslo og Gardermoen»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

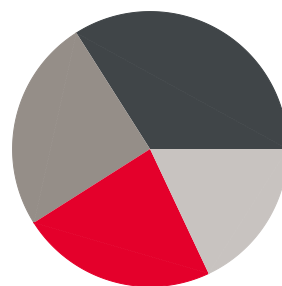
13 min 🚶



Apotek 1 Nittedalsgata Lillestrøm

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
34% 6-12 år
25% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



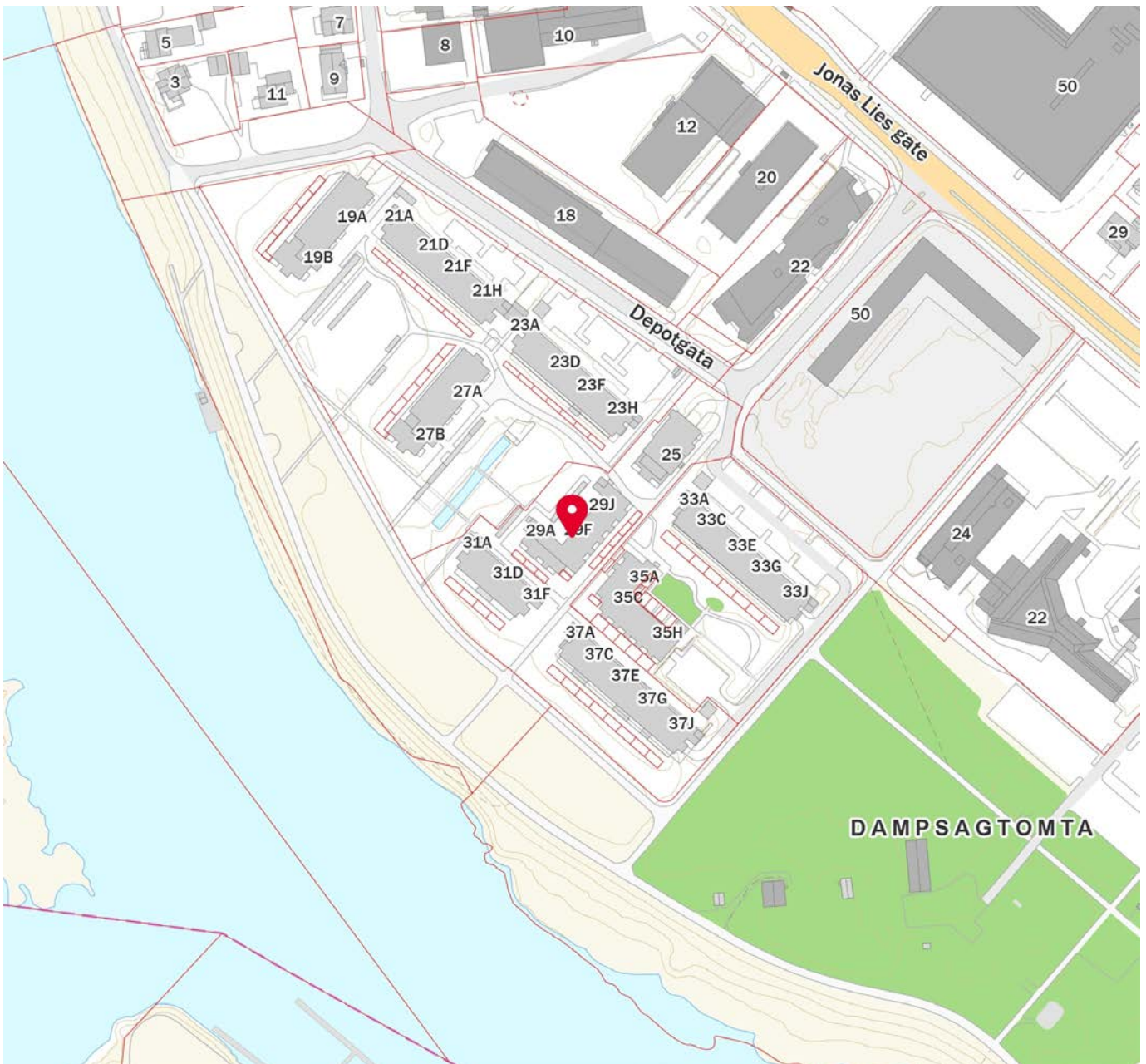
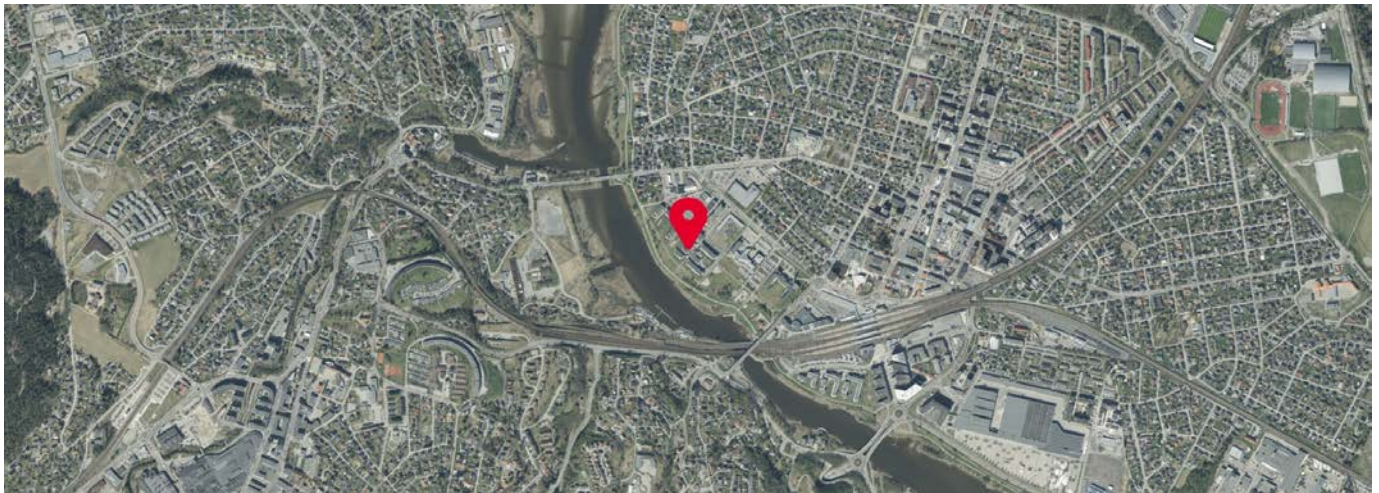
0%

47%

Vollaparken/Elveparken
Lillestrøm
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Torun Sørli

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Depotgata 29E
2000 Lillestrøm

3205-83/832/0/36

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1204250184 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

📍 Depotgata 29E , 2000 LILLESTRØM

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 83, bnr. 832, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 18.12.2025

Rapportdato: 29.12.2025

Oppdragsnr.: 13907-3331

Referansenummer: MP1753

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

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

Rapportansvarlig



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



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod i garasjeanlegg.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebefaringsbeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebefaringsbeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via egen inngang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med betong samt kledd med panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2008

En db-35 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2008

Utgang fra stue/kjøkken til en steinbelagt uteplass på ca. 19m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte betong elementer.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 1,2cm og 3,2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

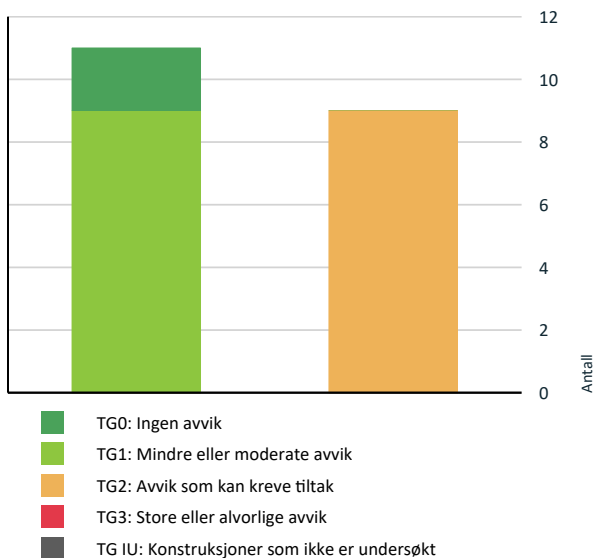
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2009

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard**Vedlikehold**

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt teknet med papp. Yttertak er ikke besikket.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Leilighetene har adgang via egen inngang.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med betong samt kledd med panel.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2008

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

En db-35 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2008

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en steinbelagt uteplass på ca. 19m².

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte betong elementer.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblelement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert bruksslitasje på gulvflate ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

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

1 TG 2 Radon

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskifting av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungkreft.

1 TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

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

Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 1,2cm og 3,2cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

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

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger

Tilstandsrapport

dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

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

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 1,2cm og 3,2cm fall.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert hakk i en flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skaden er primært estetisk og har liten betydning for våtrommets funksjon.

Dersom hakket utvikler seg til sprekk, kan det gi økt risiko for vanninntrenging.

Tiltak:

Skaden kan stå uendret dersom den ikke forverres.

Ved behov for estetisk utbedring kan flisen skiftes ut.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert hakk i servant. Dette kan føre til ytterligere forringelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Konsekvens:

Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging). Det påvirker ikke membran eller tetthet, men kan gi inntrykk av dårlig vedlikehold.

Tiltak:

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

Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

Overflater og innredning

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

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

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken fremstår med noe slitasje, det er observert avflassing på front ved oppvaskkum. Men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar utbedring.

Konsekvens:

Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:

Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.



1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringsdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Dårlig avtrekk

Konsekvens:

Redusert luftutskifting gir dårligere inneløst klima og økt fuktbelastning i kjøkkenet.

Risiko for luktspredning og fettavleiringer i kanaler, som kan medføre brannfare over tid.

Kan påvirke energibruk negativt dersom viften går kontinuerlig uten ønsket effekt.

Tiltak:

Rengjør eller bytt filter og kontroller kanalene for blokkeringer.

Test viftemotor og vurder utskifting dersom kapasiteten er for lav eller motoren er defekt.

Ved eldre installasjoner: vurder oppgradering til moderne ventilator med tilstrekkelig kapasitet og eventuelt avkast til friluft.

Mulig det hjelper med rens av filtre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

🔧 TG 2 Vannledninger

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

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Merking av rør

Konsekvens:

Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:

Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.



🔧 TG 1 Avløpsrør

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

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

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 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.

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
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

Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmør eget 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
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 foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Konsekvens:

Økt risiko for feil, varmgang og brannfare. Manglende kontroll kan innebære at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økonomiske konsekvenser ved skade.

Tiltak:

Bestill en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.
Utarbeid dokumentasjon som samsvarserklæring og eventuelle rapporter fra kontroll.
Utbedre eventuelle feil eller mangler som avdekkes under kontrollen.

Generell kommentar

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



Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannslange og røykvarsler.

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

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

Tilstandsrapport

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	43			43	19
Kjeller		2		2	
SUM	43	2			19
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken/stue, entré, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

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

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	43	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Torun Sørli	Kunde
	Emilie SØRLI FJELD	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	83	832		36	14.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Depotgata 29E							
Hjemmelshaver Sørli Torunn							
Eierandel 434 / 52381							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 7 391 m².

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	18.12.2025	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.12.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lillestrøm v/Iris Asak
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: iris.asak@aktiv.no

Deres ref.: 1204250184 . Vår ref.: 0851-1-915

Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Elveparken 2 Boligsameie
Organisasjonsnr: 994297414
Seksjonseier: Sørlø, Torunn
Medeier:
Leilighetsnummer: 915
Adresse: Depotgata 29 E, 2000 LILLESTRØM
Seksjonsnummer: 36
Gnr. 83
Bnr. 832

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer SP2254795.
- 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.

Parkering: Det følger en garasje plass med hver leiligheten og hvor eier har eksklusiv bruksrett. Garasjeplassen kan omsettes innad i sameiet og gis beskjed til styret. Gass, varmtvann og el-billading: Boligsameie har langsiktig kontrakt for avregning av både gass, fjernvarme og varmt tappevann med Eviny direkte til alle seksjonseierne. Sameiet mottar separat faktura for "umålt" forbruk som gjelder fellesarealene. Boligselskapet er forsikret i IF med polisnr. SP2254795 Nøkler bestilles ved å kontakte styret på Vibbo.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 955,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Private hager	49,00	
Felleskostnader	2 312,00	
Bredbånd/digital-TV	594,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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: 398,-

Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 16 460,-
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 Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Erik Holsten, e-post: elveparken2@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 6 725,- 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

HUSORDENSREGLER FOR ELVEPARKEN BOLIGSAMEIER

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold mellom naboer og verne eiendom, anlegg og felles utstyr. Disse Husordensreglene gjelder for alle 3 sameiene i Elveparken.

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av husstanden, leietaker eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen. Stikkord: VIS HENSYN.

1. BRUK AV LEILIGHETEN

- 1.1. Ved salg/utleie av leiligheten skal eieren (selgeren) sørge for at all informasjon i forbindelse med salget/utleien omgående blir gitt til Sameiets forretningsfører samt til styret.

Meldingen skal inneholde:

- a) Seksjonsnummer
 - b) Fullt navn, epost-adresse og telefonnummer på kjøper(e) / leietaker(e). Alle beboere i enheten skal nevnes av sikkerhetshensyn
 - c) Selgeren/utleierens navn
 - d) Nøyaktig overdragelses-dato
- 1.2. Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore eller utøve andre støyende aktiviteter etter kl. 21.00. Generell ro på søndager og helligdager bør respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboer bør varsles og avtales med disse på forhånd.
- 1.3. Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten, jfr. vedtektenes §5.
- 1.4. Radiatorer i leilighetene må luftes ut hver høst og vår for å sikre at varmfordelingen fungerer i hele bygget. Du finner veiledninger på YouTube og Internett om lufting av radiatorer. Lufting bør gjentas noen dager etter oppstart av anlegget om høsten. Hovedstoppekranen til radiatorene (i boden) skal ALDRI være avstengt, da dette forringer sirkulasjon og virkningsgrad for hele fellesanlegget samt medfører at radiatorens frostsikring ikke er aktivert med tilhørende risiko for store vannskader (for eiers regning).
- 1.5. Merking av postkasse og ringepanel er sameiers ansvar. Navneskilt på postkasse skal være av standard utførelse og festes forskriftsmessig. Ved

manglende merking innen rimelig tid kan styret bestille dette for seksjonseiers regning.

- 1.6. For tilkobling til fellesanlegg for TV og bredbånd må det kun benyttes godkjente, skjermede kabler. Det er ikke tillatt å installere egne parabol-antennar.
- 1.7. Mest mulig økonomisk drift av sameiet oppnås blant annet ved at fellesutgifter betales ved forfall.
- 1.8. Banking og risting av tepper o.l. må ikke foregå fra vinduer eller balkonger.
- 1.9. Snømåking fra svalgang og terrasser/balkonger må skje uten sjenanse og fare for andre beboere.
- 1.10. Enhver plikter å holde leilighetens avløpssystem åpent.
- 1.11. Det er ikke adgang til å male eller beise balkonger/terrasser i annet enn blokkens farger. Kontakt Styret for gjeldende fargekoder.
- 1.12. Markiser, folier på balkongglass og andre former for utvendig solskjerming skal være av type og farge som er vedtatt av styret.
- 1.13. Godkjent grill for bruk på balkong/terrasse er kun gass og/eller elektrisk grill, generelt godkjent for bruk i Norge. Gjeldende sikkerhetsforskrifter for bruk og oppbevaring av slike griller må til enhver tid følges. Bruk av all annen type grill – som eksempelvis kullgrill – på balkong, terrasse og sameiets område er forbudt.
- 1.14. Det er ikke tillatt å sette opp faste installasjoner på eget område, for eksempel hundehus, dukkestue, sandkasse eller trampoline.

2. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

- 2.1. Alle beboere i Elveparken har tilgang til alle 3 sameienes felles-/uteområder, herunder gressplener, utebenker og lekeplasser.
- 2.2. Eiere/beboere i de enkelte oppganger har ansvar for å holde inngangspartier og trappeoppganger ryddig.
- 2.3. For å unngå skader på gulvbelegg er det forbudt å bruke brodder i trapper, oppganger og heis.
- 2.4. Sykler, sportsutstyr, barnevogner o.l. må ikke plasseres i oppganger eller inngangspartiene. Sykler skal stå i eller ved sykkelstativene.

- 2.5. Husholdningsavfall skal emballeres før det kastes i søppelsjaktene. Papiravfall skal presses sammen og legges i egne søppelkasser for papp og papir.

I avfallssystemet skal det bare kastet vanlig husholdningsavfall – husk å knyte posen godt. Annet avfall skal leveres til et returpunkt eller en miljøstasjon. Feil bruk som forårsaker «propp» må løses av servicepartner eller vaktmester og medfører betydelig kostnader for sameiet samt skade/økt slitasje på anlegget. Beboer vil kunne bli fakturert for kostnad ved forårsaket «propp».

- 2.6. Beboerne oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealer, beplantninger og grøntanlegg. Alle må bidra til at eiendommen holdes ryddig og ren.
- 2.7. Gjennomføring av felles dugnader besluttet av styret og/eller årsmøtet med alminnelig flertall, jfr. vedtektenes §4 og §5. Både sameiere og leietakere oppfordres til å bidra på dugnader.
- 2.8. Med unntak av renovasjonsbil, sykefrakt, møbeltransport, utrykningskjøretøy og kjøretøy med dispensasjon er kjøring på gangveiene forbudt.
- 2.9. Beboere som på grunn av uforsiktighet utløser brannalarm i trappeoppgang eller garasjeanlegg vil bli belastet kostnader for utrykning fra brannvesenet.
- 2.10. Parkeringsplassene ute disponeres i fellesskap av Elveparken 1, Elveparken 2 og Elveparken 3. De er bare beregnet for personbiler. Parkering på sameienes felles parkeringsplasser skal dokumenteres med synlig/gyldig parkeringsbevis. Parkering av tilhengere (bilhenger, båthenger, campingvogn, bobil) er bare tillatt for noen dager.
- 2.11. Gassbeholdere o.l. er ikke tillatt å lagre i garasje eller i bod på grunn av brann- og eksplosjonsfare. Gass skal oppbevares på godt ventilert sted (dvs. på balkong/terrasse).
- 2.12. Defekte lyspærer i fellesområder byttes av vaktmester. Lyspærer i private boder i garasjene samt på egen terrasse skal byttes av sameier/beboer.
- 2.13. Det er ikke tillatt å mate fugler på sameiets område – dette for å unngå skadedyr. Hvis beboer oppdager forekomst av skadedyr i egen leilighet eller i fellesområdene skal styret varsles umiddelbart.
- 2.14. Endring i fellesområder og fellesanlegg kan bare gjøres med styrets godkjenning, jfr. vedtektenes §4.

3. DYREHOLD

- 3.1. Enhver beboer som har dyr i opphold hos seg plikter å opptre slik at dette ikke til sjenanse for andre.
- 3.2. Det er tillatt å ha hund og katt i sameiene.
- 3.3. Hund og katt skal alltid føres i bånd på sameienes områder.
- 3.4. Ekskrementer som et dyr etterlater seg på sameienes områder må umiddelbart fjernes av den som har ansvar for dyret.

4. BRUK AV GARASJE

- 4.1. Biler skal kun parkeres på den plassen du har disposisjonsrett for, og slik at man ikke hindrer ferdsel og tilgang for andre.
- 4.2. Biler som rygger inn/ut av garasjeplass har vikeplikt.
- 4.3. Sykler skal kun parkeres i sykkelstativ, eller på egen parkeringsplass.
- 4.4. På egen disponert parkeringsplass og tilhørende vegg kan man på forsvarlig måte lagre tilleggsutstyr for bil (dekk, takstativ etc.)
- 4.5. Egen disponert parkeringsplass skal man over tid ikke benytte som generell lagringsplass både av hensyn til brannfare og generell trivsel.

5. KLAGER – BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- 5.1. Eventuelle klager overfor naboer på grunn av brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden skal rettes direkte til den det gjelder før styret involveres.
- 5.2. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene meldes skriftlig til styret som har myndighet til å treffe nærmere tiltak. Klagen behandles skriftlig av styret.
- 5.3. Grove overtredelser eller unnlatelse av å følge husordensreglene anses som vesentlig brudd på beboerens forpliktelser overfor sameiet, jfr. vedtektenes § 13.

V E D T E K T E R FOR ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøte 19.04.2018)

§1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Elveparken 2 Boligsameie, adresse Depotgata, 2004 Lillestrøm.
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 16.06.2009.

§2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 83, bnr. 832 i Skedsmo kommune ligger i sameie mellom de 75 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker eierseksjonens størrelse.

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 (unntatt lettvegger internt i seksjonene), yttertak, inngangsdører, vinduer, trapperom, korridorer, samt kjeller med garasjeplasser og sykkelparkering, søppelkast og papp/papir plass.

Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

§3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven av 16.06.17 og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon.

Seksjonseiere kan fritt leie ut sine leiligheter, men har plikt til å melde dette til styret. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager skal seksjonseier registrere leietaker/bruker med kontaktinformasjon hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier. Kortidsutleie (dvs. leieforhold av kortere varighet enn 30 dager) av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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

§4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealet til det det er beregnet eller vanlig brukt til, og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret. Styret kan gi påbud som angår eiendommens eksteriør. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, varmepumper o.l., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet kan bare gis i inntil 30 år.
Tidsbegrensningen gjelder også for midlertidige eneretter som er etablert før 1.januar 2018.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret

kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Sameiet har utarbeidet retningslinjer for installasjon av ladepunkt for elbil.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Det er kun seksjonseiere i Elveparken 1 Boligsameie, Elveparken 2 Boligsameie og Elveparken 3 Boligsameie som har rett til å disponere over bruksrett til parkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg.

For leilighet 51 i blokk 10 (snr 75) er det av utbygger gitt tillatelse til å installere jacuzzi på terrasse mot sydvest. Utbygger har dimensjonert betongdekket med en nyttelast på 500kg/m² og det er lagt frem vannkran på terrassen. Det legges til grunn at eier av seksjon nr 75 innhenter alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter i forkant av montering og at eier av seksjon 75 har eneansvar for alle forhold som kan påvirke bygningens konstruksjoner og fremtidig vedlikehold som følge av installeringen. Tapping av vann fra anlegget må skje på en forsvarlig måte. Eier av seksjon 75 skal dekke alle merknader som sameiet blir påført som følge av installeringen, så som vann, avløp, forsikringer, merknader til vedlikehold som følge av spesialtilpasset konstruksjon og lignende.

Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

4.1 Bruk av arealene.

Utomhusarealene skal kunne benyttes av seksjonseiere, beboere og besøkende og ellers alle som i tilknytning til disse har behov for og trenger adkomst / tilgang til felles utomhusarealer-, og anlegg, gjesteparkeringsplasser, avfallsanlegg, vann og avløpsrør og andre tekniske anlegg. Partene skal påse at egne seksjonseiere, herunder besøkende, behandler arealene på en aktsom måte.

Arealene kan ikke brukes på annen måte uten at alle fremtidige parter gjør særskilt avtale om dette. Dette gjelder også fremtidig endring av fordelingsnøkler og ansvar etter avtalens innhold, helt eller delvis.

4.2 Arealenes avgrensning.

Som bilag til denne avtale vedlegges utomhusplan som viser arealer som kan disponeres og brukes av alle 3 sameiere.

Områder som på vedlagte plan fremstår som buskfelt, naturmark, fellesareal, helleganger, kjøreveier, sandkasser, gangveier og benker/opphold innenfor hvert enkelt sameies eiendom omfattes av denne avtale.

Områder merket som parkering skal brukes, vedlikeholdes og forvaltes i fellesskap mellom sameiene. Områder som på vedlagte plan fremstår som privathager er særskilt unntatt fra denne avtale og hører særskilt til det gjeldende boligselskap/seksjon.

Fordelingsnøkkel for vedlikehold/forvaltning av parkeringsarealene skal legges til grunn av fremtidige felleskostnader, en fordelingsnøkkel som tar utgangspunkt i sameiebrøken for eierseksjonseierne.

Nevneren i fordelingsbrøken utgjør summen av samtlige sameiebrøker for all bebyggelse som oppføres på eiendommen.

4.3 Forvaltning.

Alle løpende faste kostnader og annet vedlikehold av parkeringsarealene i utomhusplanen fordeles av partene i henhold til ovenfor nevnte nøkkel. Dersom faste kostnader til f.eks enkelte vaktmestertjenester, lys etc. ikke kan måles, blir avregningen å fastsette etter et skjønn.

Annet vedlikehold/utbedring som skyldes skade som er påvist utført av en eller flere av partenes seksjonseiere, skal dekkes av den part hvis seksjonseier/besøkende har utøvet skaden. Dette gjelder kun i tilfeller hvor partene kan søke regress hos seksjonseier/besøkende for utøvet skade.

4.4 Bruk og ansvar.

Partenes seksjonseiere og besøkende har rett til adkomst over og bruk av felles utomhusarealer-, og anlegg, gjesteparkeringsplasser, avfallsanlegg, vann og avløpsrør og andre tekniske anlegg som det fremgår av vedlagte utomhusplan. Dette gjelder ikke arealer som er beliggende inntil leiligheter på bakkeplan (privathager) og som disponeres særskilt av disse seksjonene. Det respektive boligselskap gjør særskilt avtale med sine beboere om hvordan privathager skal disponeres. Tilsvarende gjelder for næringsseksjoner.

4.5 Fellesorgan for Boligsameiene Elveparken 1, Elveparken 2 og Elveparken 3.

Fellesorgan er etablert for å ivareta de felles drifts- og vedlikeholdsoppgaver som følger av den tinglyste avtalen av 25.02.08.

Fellesorganet kan ta opp og behandle saker som er felles interesse for beboerne i Elveparken. Fellesorganet kan på vegne av seksjonseierne i Elveparken innhente tilbud, for eksempel på strømleveranser, med formål å forhandle fram avtaler med leverandører for å skaffe billigste og beste pris på tjenester til beste for alle seksjonseiere.

§5 Vedlikehold og kostnader

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler seksjonseiere i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetningen er vedtatt, skal avsetningsbeløpet innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

Fordeling av vedlikeholdsansvar som tydeliggjør hvilke plikter som ligger på henholdsvis seksjonseier og sameiet er beskrevet i eierseksjonsloven § 32 og § 33

§6 Fordeling av felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (leilighetens BRA, slik den framkommer i seksjonsbegjæringen). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enig, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det for følger av (1).

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav mot de enkelte seksjonseierne som sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per måned.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

Kostnader i forbindelse med garasjeanlegget fordeles på seksjonseiere etter antall garasjeplasser de har bruksrett til.

Gassforbruk kommer i tillegg til normale fellesutgifter og avregnes etter egen måler for leiligheten. Avtale om tilsyn / drift av gassanlegget fordeles på samtlige seksjoner. Ut over dette er det i hver seksjon separate energimålere for el. kraft, varmt tappevann og varme.

§7 Forsikring

Huseierforsikring for hele sameiet tegnes under ett.

§8 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekningen besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§9 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen 30.juni. Styret skal med varsel på minst 4 uker varsle seksjonseierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til årsmøte skal skje med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager.

Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst åtte seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkalling skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser. Innkallingen skjer skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadressen som seksjonseier har oppgitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

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

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §38 og 39.

9.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes vedtak med simpelt flertall. For beslutning om vedtektsendringer kreves minst to tredjedel av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses om ikke avgitt. Står stemmene er likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering
- g) endring av fordeling av felleskostnader
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer en halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig jf. eierseksjonsloven § 51.

9.5 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 8) behandle forslag fra styret, og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

§10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak på årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

Styret skal bestå av **tre til fem** medlemmer og **inntil tre** 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.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som nødvendig. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst **tre** av styremedlemmene (eventuelt medregnet varamedlem) er tilstede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Likevel kan ikke vedtak fattes med mindre minst 2 styremedlemmer stemmer for forslaget.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede.

10.4 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

§11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, samt fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

§12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

§ 14 Eierskiftegebyr

Ved omsetning av seksjoner skal kjøper og selger bære kostnadene selv, herunder også regningen for arbeidet forretningsfører gjør i forbindelse med salget.

§ 15 Forholdet til lov om eierseksjoner

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 851

ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE

ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 994 297 414, KUNDENR. 851

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 698 430	3 741 914	3 698 982	3 865 970
Andre inntekter	3	30 750	42 724	14 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 729 180	3 784 638	3 712 982	3 880 970
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-12 690	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-90 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-5 469	-5 800	-12 000
Forretningsførerhonorar		-108 000	-76 296	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-1 130	-6 048	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-1 107 081	-905 076	-1 037 000	-1 031 000
Forsikringer		-130 896	-158 395	-167 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-954 763	-861 280	-1 000 000	-1 100 000
Energi/fyring	10	-318 963	-419 355	-450 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-470 574	-449 291	-475 000	-483 000
Andre driftskostnader	11	-381 273	-397 047	-674 000	-412 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 654 205	-3 380 946	-4 088 950	-3 893 150
DRIFTSRESULTAT		74 975	403 692	-375 968	-12 180
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	48 089	22 347	15 000	15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		48 089	22 347	15 000	15 000
ÅRSRESULTAT		123 064	426 039	-360 968	2 820
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		123 064	426 039		

Protokoll Årsmøte EP2 - signatur

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Holsten, Erik (05.04.1962), signert 09.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Zakariassen, Sondre William (11.07.1989), signert 10.04.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2025 for ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 994297414

Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Samfundet, Brogata 2, 2000 Lillestrøm.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder Erik Holsten ble valgt til møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble møteleder Erik Holsten valgt. [Navn] ble valgt som protokollvitne.

✓ Vedtatt. Sondre Zakariassen ble valgt som protokollvitne

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsten, Erik (05.04.1962), 09.04.2025
- Zakariassen, Sondre William (11.07.1989), 10.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000, uendret fra forrige år.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000

✓ Vedtatt.

7. Ordensregler for Elveparken (oppdatering av gamle Trivselsregler)

Dagens Ordensregler (kalt Trivselsregler) er felles for alle 3 sameiene i Elveparken og ble utformet av utbygger i 2008. Styrene i de 3 sameiene har gått sammen om en oppdatering av disse som legges frem for Årsmøte-behandling i alle sameiene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at de vedlagte oppdaterte Ordensreglene vedtas av Årsmøtet

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtok de fremlagte Ordensregler

✓ Vedtatt. Årsmøtet vedtok de fremlagte Ordensregler. 4 stemte i mot, og 2 stemte avholdne.

8. Forbud mot avstenging av hovedventil for fjernvarme (vedtektsendring)

Etter flere tilfeller av manglende varme i radiatorer samt frostskaider på bygg forårsaket av stengte radiatorer har styret fått faglige råd om å forby avstenging av hovedkran/inntaksventil. For å hjemle dette foreslår derfor styret å vedtektsfeste dette, herunder at Sameiet IKKE vil benytte sameiets forsikringsdekning for skader påført våre bygg som følge av stengt hovedkran i leiligheter. Forslaget krever 2/3 flertall (vedtektsendring).

Styrets innstilling

Forslag til vedtak: Vedtektene oppdateres med nytt punkt: "Det er forbudt å stenge hovedkran/ventil for fjernvarme i leilighetene. Skader som følger av dette vil ikke bli dekket av sameiets byggforsikring og må derfor betales i sin helhet av seksjonseier"

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Valg av styre og valgkomite

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsten, Erik (05.04.1962), 09.04.2025
- Zakariassen, Sondre William (11.07.1989), 10.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Vera Lauritzen

Tom Arne Reine

Følgende stilte til valg:

Vera Lauritzen

Tom Arne Reine

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Elin Ingvaldsen

Sondre Zakariassen

Følgende stilte til valg:

Elin Ingvaldsen

Sondre Zakariassen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Helene Eilertsen

Gustav Finstad

Karin Myhrer

Følgende stilte til valg:

Helene Eilertsen

Gustav Finstad

Karin Myhrer

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsten, Erik (05.04.1962), 09.04.2025
- Zakariassen, Sondre William (11.07.1989), 10.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Eiendomsskatt

Produsert: 06.01.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	832	Festenr.	0	Seksjonsnr.	36
Hovedadresse	Depotgata 29E								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	0.00

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

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

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

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

Tegnforklaring:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Blokkbebyggelse Kjørevei Annen veggrunn Gang- / sykkelveg Gangveg Felles avkjørsel Felles gangareal Felles lekeareal for barn Annet kombinert formål | <ul style="list-style-type: none"> 1540 - Vann- og avløpsanlegg 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting 2011 - Kjørevei 2015 - Gang- sykkelveg 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 3031 - Turvei 3050 - Park | <ul style="list-style-type: none"> 6800 - Kombinerte formål sjø og vassdrag m/u. tilh. strandsone Andre bestemmelseshejmler RpAngittHensynSone RpFareSone 1242 - Avkjørsel 1210 - Bygg, kultur, m.m. som skal bevares 1211 - Bygggrense | <ul style="list-style-type: none"> 1213 - Planlagt bebyggelse 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet 1221 - Regulert senterlinje 1223 - Regulert kant kjørebane 1259 - Måle- og avstandslinje Formålsgrense Gjeldende plan |
|--|--|--|--|



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.01.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



SKEDSMO KOMMUNE

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE

Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD

66 93 80 00

BESØKSADRESSE

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

TELEFAX

66 93 85 90



SKEDSMO
KOMMUNE

Øie AS
Postboks 1
1496

DERES REF:

VÅR REF:

2010/1204

SAKSBEHANDLER:

Lars Skansbo, 66938443

DATO:

15.09.2014

Saksnr.:2010/1204

Vedtaksnr.(DS):14/819

Ferdigattest nybygg bolig (blokk 9) - gnr 83 bnr 832 - Depotgata 29 A-K

VEDTAK			
Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven § 99 Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse Nybygg, boligblokk med garasjekjeller, Depotgata 29 A-K, 2000 LILLESTRØM			
Gnr: 83	Bnr: 832	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 1256 m ²		felles parkeringskjeller for blokk 9 og 10= 1273 m ²	
Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak	
DS 07/584	16.11.07	Rammetillatelse	
PS 08/56	18.06.08	Estetikk og utomhusplan	
DS 07/711	19.11.07	Igangsettingstillatelse etappe 1	
DS 08/144	05.03.08	Endring av tillatelse	
DS 08/386	20.05.08	Igangsettingstillatelse etappe 2	
DS 08/458	10.06.08	Igangsettingstillatelse etappe 3	
DS 08/557	03.07.08	Igangsettingstillatelse etappe 4	
DS 09/388	03.06.09	Midlertidig brukstillatelse	
DS 09/390	03.06.09	Driftstillatelse personheis	
Merknader: - Tidligere saksnr. 2006/4803 - Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Øie AS, datert 04.07.14.			

EPOSTADRESSE

postmottak@skedsmo.kommune.no

HJEMMESIDE

www.skedsmo.kommune.no

ORGANISASJONSNR

938 275 130

BANKGIRO

7101.05.02572

Løpenr :69777/2014 Side 1 av 2

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Lars Skansbo
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Skedsmo Invest AS Postboks 1 1476 RASTA

SKEDSMO
KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for områderegulering for Nitelva

Utarbeidet av tegn_3 as og Skedsmo kommune:

28.10.2016

Sist revidert:

01.02.2018

§ 1. Planens hensikt

Et viktig identitetsmål for Skedsmo kommune, er at Lillestrøm skal være en «miljøby med blågrønt hjerte». I denne forbindelse er Nitelva trukket frem som en viktig ressurs som bør utnyttes bedre, men samtidig ivaretas på en bærekraftig måte for framtida. Planen skal sørge for at det verdifulle grønne langs elva blir ivaretatt, samtidig som den skal avklare på hvilke strekninger det langs elva tåler en mer urban utvikling. Planen skal videre legge til rette for utvidelser av turveinettet og rekreasjonsareal langs elva, samtidig som den tar tilstrekkelig hensyn til de natur- og landskapskvalitetene som finnes der i dag.

Effekten av attraktive turveier og flere gangbruer over Nitelva gir økt aktivitet i området, noe som er positivt i et folkehelseperspektiv og for byutviklingen. Bedre tilgjengelighet for gående og syklende kan få flere til å velge bort bilen til fordel for å gå og sykle i hverdagen, som også er positivt i et miljøperspektiv.

Planen åpner for en rekke nye turveier og bruer over Nitelva. Disse bør gjennomføres i en gitt rekkefølge, slik at man gjennomfører prosjekter fra sentrum og utover, og bygger et sammenhengende turveinett.

Kommuneplanens avgrensning av vassdragsklasse I og II med tilhørende planbestemmelser er lagt til grunn for utarbeidelse av felt i reguleringskartet, valg av arealformål, og reguleringsbestemmelsene til disse.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN DAMPSAGTOMTA / DEPOTGATA, LILLESTRØM

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2

Der regulerte området er avsatt til:

Byggeområde:	Byggefelt A Byggefelt B	Blandet formål- Allmennyttig/Forretning/Kontor/ Bolig Bolig
Offentlig trafikkområde:	Kjøreveg/ Gate med fortau Gang- og sykkelveg	
Friområde:	Park	

§ 3

Byggeområde

Bebyggelsens størrelse reguleres av byggegrense, gesimshøyde og tillatt utnyttelse, som er angitt på plankartet.

Ny bebyggelse i Byggefelt A, kan ha maks 4 etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 15 m. Utnyttelse er definert med % BYA= maks. 75 %. Allmennyttige lokaler sammen med næringslokaler som ligger ut mot gater skal henvende seg til disse. Dvs. at det skal være vinduer i fasadene.

Areal for forretning skal ikke overstige 3000m².

Ny bebyggelse i Byggefelt B skal ha boligbebyggelse i varierende høyde, regulert med tillatt gesimshøyde, som vist på plankartet. Utnyttelse er definert med % TU= 100%.

Bebyggelse mot Depotgata og mot planlagt byggefelt B skal ha maks. 5 etasjer, og gesimshøyde skal ikke overstige 15 m. Gesimshøyde senkes til 12 m mot naboområdene, tilsvarende maks 4 etasjer. Bebyggelse langs planlagt G/S veg mot friområde skal ha gesimshøyde som ikke overstiger 9m, som svarer til maks. 3 etasjer.

De øverste etasjene skal inntrekkes med 2,5 m, i minimum 50 % av gesimslengde.

Boligene skal ha et privat og/eller felles uteoppholdsplass tilsvarende min 10 % boligens bruksareal.

Bebyggelsen i både Byggefelt A og Byggefelt B skal ha flatt tak.

Tekniske installasjoner kan stikke maks. 0,8 m over gesims og skal være inntrukket min 5 m. på takflaten.

Kommunen krever spesiell behandling av fasadeutforming i kommunens faste utvalg for plansaker.

Kommunen kan kreve bebyggelsesplan for hvert område.

§ 4 **Friområde**

Området skal primært brukes som park. Eksisterende flomvoll benyttes også som en del av gang/sykkelvei system, og skal ikke være til hinder for områdets bruk som friområde. I friområdet kan det faste utvalget for plansaker tillate oppført bygning (-er) eller innretning (-er) som har tilknytning til friområdets bruk når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 5 **Offentlige trafikkområde**

Offentlige trafikkområdene blir dimensjonert og prosjektert etter gjeldende Skedsmo kommunens Vei – og gatenorm, som også vist med reguleringsbrede på plankartet.

§ 6 **Avkjørsel**

Felles hovedinnkjøring til eiendommene skal være fra Jonas Lies gate. Vegkrysset mellom planområdet og Jonas Lies gate skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen Region Øst, Romerikes distriktsvegkontor og Skedsmo kommune, før brukstillatelse gis. Eksisterende avkjørsel fra Depotgata i vest tillates også benyttet.

§ 7 **Parkering**

Parkering skal i størst mulig grad skje i bebyggelsens underetasje i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Skedsmo kommune, samt ihht godkjent bebyggelsesplan/rammesøknad. Parkering skal anlegges i parkeringskjeller. Det tillates parkering på bakken hovedsaklig for gjesteparkeringsplasser og parkeringsplasser for handikappede.

§ 8 **Miljøbestemmelser**

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 samt Norsk Standard NS 8175 Lydforhold i bygninger skal følges. Ved rammesøknad skal det legges særlig vekt på støytiltak i vinduer, dører og fasader, og mekanisk ventilasjon av støyutsatte leiligheter må vurderes. Alle støybeskyttelsetiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

For alle fellesareal skal kommunens gjeldende forskrifter og gjeldende rikspolitiske retningslinjer legges til grunn. I forbindelse med opparbeidelse av lekeplass skal Barne- og familiedepartementets forskrifter ved utelekeplasser være retningsgivende, hvor uteareal skal være sikret mot forurensing, trafikk- og annen helsefare, samt gi mulighet for samhandling mellom ulike aldersgrupper. Utoppholdsarealene som inkluderer mindre lekeplasser mellom blokkene skal være i samsvar med gjeldende kommunale vedtekter og forskrifter, samt i tråd med intensjoner vist på vedlagte illustrasjoner. Avfallsholdere skal plasseres innendørs.

Utelagring av enhver art er ikke tillatt.

§ 9

Generelle bestemmelser

Ved rammesøknad skal kommunen påse at bygningene får stedstilpasset utforming. Sammen med rammesøknad for området skal det utarbeides detaljert utomhusplan for hele reguleringsplanområdet som viser beplantning, opparbeidelse av ubebygd areal, lekeplass, utforming av inngangspartier, event. overflateavrenning (drensplan), samt redegjørelse for materialbruk, skilting og belysning. Det er krav til lokal overvannhåndtering/fordrøyning. Vannmengde tilført til ledningsnettet skal godkjennes av ledningseier. Kommunen krever at opparbeidelse av arealet med sin nærhet til friområdet samordnes i det størst mulig grad med andre planer og intensjoner knyttet til Nitelva og Sagparken. Forholdet til automatisk fredete kulturminner må være avklart med Akershus fylkeskommune før anleggstart.

§ 10

Fjernvarme

Reguleringsområdet er omfattet av konsesjonsområdet til Nedre Romerike Fjernvarme AS. Bygninger som ligger innenfor området, må tilknyttes fjernvarmeanlegget. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal tilrettelegges alle nødvendige planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/vannbåren varme for videre detalj prosjektering og gjennomføring.

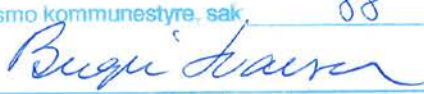
§ 11

Rekkefølgebestemmelser

Kryss Jonas Lies gata og Depotgata skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse blir gitt. Arealet mellom byggegrense mot friområde park/turvei skal utformes som grøntanlegg. Felt mellom flomvoll og Nitelva skal beholde et mer naturlig preg, mens felt mellom flomvoll og planlagte bebyggelse skal få et mer urbant preg. Arealet skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse blir gitt. Flomvoll skal opparbeides til kote 106,50 m langs hele traseen innenfor reguleringsplanområdet før brukstillatelse blir gitt.

Skedsmo kommune

Datert, 30.03.2004
(sist revidert, 31.08.2004)

Vedtatt den	13 / 10 20 04
Skedsmo kommunestyre, sak	88
	
Plansjef	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Depotgata 29E
2000 LILLESTRØM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak**Telefon:** 975 98 015
E-post: iris.asak@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