

aktiv.





Eiendomsmegler

Albertine Schaug

Mobil 468 09 448

E-post albertine.schaug@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 101 350,-
Total ink omk.: Kr 4 101 350,-
Felleskostn.: Kr 3 922,-
Selger: Cathrine Hareide

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 51/57 kvm
Tomtstr.: 4079 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 23
Snr. 68
Oppdragsnr.: 1204250098

Velkommen!

Velkommen til Adolph Tidemands gate 23 – en velholdt, luftig og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet fra 2006. Beliggenheten er supersentral og attraktiv, med umiddelbar nærhet til matbutikk, spisesteder og utesteder, samt kort vei til togstasjon, treningssentre, idrettsanlegg og tuområder. Videre kan eiendommen skilte med en stor, parkmessig og felles bakgård og en egen, innglasset balkong på ca. 6 kvm med gode solforhold.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg og smart planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med fin møbleringsfrihet, og kjøkkenet er stilrent og pent. Videre er det et helfliset bad/wc/vaskerom, en pen entré og et romslig soverom med garderobeskap. Lagringsplass finnes i en disponibel bod på ca. 6 kvm i samme etasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - b: 6 m²

BRA totalt: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 51 m² Entré/gang, bad, kjøkken/stue og soverom.

BRA-b: 6 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4079 m²

Tomtebeskrivelse

I en rolig og skjermet bakgård er det parkmessig opparbeidede fellesområder med plen, trær, prydbusker og steinbelagte stier. I bakgården er det også sittebenker og lekeapparater til felles anvendelse.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Lillestrøm sentrum med alle byens fasiliteter i kort gangavstand. Bussterminal og togstasjon ligger få minutter unna. I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser.

På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkter. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Åråsen fotballstadion ligger i fin gangavstand, og litt bortenfor finner du koselige Sørums gård, Skedsmohallen og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier som er perfekte for joggeturer.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Rema 1000 som ligger like borti gata. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter og de øvrige handlegatene i sentrum, ca. 100 meter unna. Det er også kort vei til Obs Lillestrøm, samt Strømmen Storsenter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Lillestrøm bussterminal som ligger ca. 300 meter fra boligen. Bussterminalen ligger like utenfor Lillestrøm stasjon, hvor toget bruker ca. 10 min til Oslo S og 12 min til Oslo Lufthavn. Med bil tar det ca. 5 min til Strømmen, 8 min til Lørenskog, 21 min til Oslo S og 27 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Stigen Boligtakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang, svalgang og heis. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste masser med betong såler. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass. 1- lags glass på innglasset balkongen.

En B-30 og db-35 ytterdør med el lås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2005.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - 2

Det er avvik:

Gulvflater med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbare kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt-

Ved enkel nivellering av :

Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8cm igjennom rommet.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Samlestokk til rør i rør systemet ligger i himlingen over badet uten lekkasje sikring.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Montere waterguard kan være en løsning.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Konsekvens/tiltak

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Tiltak:

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

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

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

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er avvik:

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

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- 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 må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

- Ingen umiddelbar utbedring. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det er dårlig avtrekk på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

- Det bør undersøkes nærmere. Mulig det hjelper med rens av filtre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier har pusset opp bad. Har ikke dokumenter.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe skjevhet i gang/kjøkken/stue avdekket av takstmann.

Innhold

Kort fortalt

- Velholdt, pen og luftig 2-roms selveier
- Leilighet fra 2006 i byggets 3. etasje
- Supersentralt og attraktivt område
- Parkmessig, stor og felles bakgård
- Innglasset balkong på ca. 6 kvm
- Tiltalende entré med ny dørcalling
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Arealeffektivt og funksjonelt kjøkken
- Helfliset, velholdt bad/wc/vaskerom
- Romslig soverom med garderobeskap
- Disponibel lagringsbod på ca. 6 kvm
- Varmtvann fra felles bereder i bygget
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

3. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

Annet: Disponibel bod på ca. 6 kvm.

Standard

Entré

Leiligheten ligger i tredje etasje, og har adkomst via felles oppgang med heis. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med hvitmalte vegger og gyllent, trestavs parkettgulv. Her er det fin plass til knaggerekker og skohyller, og det ble installert ny dørcalling ved inngangsdøren i 2025.

Kjøkken

Kjøkkenet har et stilrent og arealeffektivt design med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og benkebelysning, samt opplegg for oppvaskmaskin og nisjer for komfyr og kjøleskap.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et luftig og innbydende allrom med fin møbleringsfrihet. Her kan det innredes med sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet er det plass til spisebord. To vegger ble malt opp i tidsmessige kontrastfarger i 2022, og rommet har for øvrig hvitmalt vegger og gyllent, trestavs parkettgulv. Fra stuesonen er det utgang til en vestvendt, innglasset balkong på ca. 6 kvm med fint, lokalt utsyn.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har et velholdt og pent bad med hvite fliser på veggene og store, grå fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Baderomsinnredningen har lyse, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et stort speil og god belysning. Videre er badet utstyrt med mekanisk avtrekk, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med regnfallsdusj.

Soverom og garderobe

Soverommet er av god størrelse, og får rikt, naturlig lysinnslipp fra to store, vestvendte vinduer. Rommet har hvitmalt vegger mot gyllent parkettgulv, og i 2022 ble én vegg malt opp i en delikat, blågrønn fargetone i fin kontrast. Det er to doble garderobeskap på soverommet, og leiligheten har for øvrig lagringsplass i en disponibel bod på ca. 6 kvm på samme etasjeplan.

Uteområde

Eiendommen ligger supersentralt og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til matbutikk, spisesteder, utesteder og kulturhus, samt kort vei til togstasjon, treningssentre, idrettsanlegg og populære turområder. I en rolig og skjermet bakgård er det parkmessig opparbeidede fellesområder med plen, trær, prydbusker og steinbelagte stier. I bakgården er det også sittebenker og lekeapparater til felles anvendelse.

Leiligheten har utgang fra stue/kjøkken til en vestvendt, innglasset balkong på ca. 6 kvm. Her er solforholdene gode, og det er fin plass til en liten grill og et sittemøblement. Innglassingen og overbygget sørger for brukstid selv om det skulle være ruskevær, og på varme, solrike dager kan glasset skyves helt til side for å slippe sommeren inn. Balkongen har treheller på betongdekket, og det er montert utebelysning på husveggen.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Canal Digital om levering av digital-TV (Grunnpakken) og bredbåndsforbindelse på 2/2 Mbps. Prisen inngår som separat post på den faktura som sendes hver sameier.

Parkering

Det er parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP5220559

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.

For å dekke sameiets utgifter til omregistrering og nytt navn på ringetablået, vil styret kreve et gebyr på kr. 500,- fra eier.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorer i entreen, på soverommet og i stue/kjøkken og med elektrisk gulvvarme på badet. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Sikringsskapet har automatsikringer, og varmtvann leveres fra felles anlegg i bygget.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 947 021

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 788 082

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

51/12 522

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

A konto vann/varme kr. 950,-.

Felleskostnader kr.2 244,-.

Avsetning vedlikehold kr.250,-.

Tilleggsytelser: TV / Bredbånd kr. 478,-.

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 922

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Byhaven

Organisasjonsnummer

990055343

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Eierseksjonssameiet Byhaven (org.nr. 990055343), bestående av totalt 109 eierseksjoner og 7 næringslokaler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer,

være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Styret har foretatt bl.a. følgende arbeid i 2023:

- Søppelrommet tilhørende papp er malt av Elite Prosjekt AS.
- Fasadevask mot Torggata, Lillestrøm Delta er engasjert til gjennomføring av fasadevask.
- Skrubbet trappeoppganger.
- Gartnerarbeid: Klippet trær og busker i Atriet samt luket rundt buskene, gjennomført av Bare Hage.
- Lagt nytt dekke i svalgangen i 5. etg. mot Torggata. Utført gjennom Lillestrøm Delta.
- Svalgangen i 5. etg. lagt nye varmekabler da de var defekte. Utført av Solid Elektro AS og M-Tek AS
- Vært vannlekkasje i 4 leiligheter, utbedret i 3 av leilighetene. Arbeidet med utbedring av den siste leiligheten er i gang. Ø2B er engasjert mtp. utbedring.
- Sameiet har avsluttet samarbeidet med ECIT og inngått avtale med USBL som er sameiets ny forretningsfører fom 010923.
- Sameiet har endret revisor til KPMG.
- Styret vil foreslå for årsmøte at Sameiet bytter låssystem og porttelefon.
- For å dekke sameiets utgifter til omregistrering og nytt navn på ringetablået, vil styret kreve et gebyr på kr. 500,- fra eier.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Sameiet krever ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og/eller katt med inntil "8 poter" per leilighet. Det forutsettes at dyreholdet ikke er til sjenanse for naboene eller andre i sameiet. Hvis så er tilfellet, kan styret kreve dyret/dyrene fjernet.

Det er ikke lov til å legge ut mat til fugler i atriet eller på balkong / terrasse. Mat tiltrekker mus og rotter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påberegnes dugnad i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 23, seksjonsnummer 68 i Lillestrøm kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på "Nytt bygg, Bolig- og næringsbygg, Torvgata10-12, Storgata 8-12, Voldgata 7,9,11, og Adolph Tidemandsgt 21,23" dater 29.01.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.01.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er berørt av følgende forhold:

- Flomfaresone

Aktsomhetsområde for flom: Ja.

Gjentaksintervall flom: 500-1000 år

- Radonutsatt område:

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen: Middels til lavaktsomhet

- Støysoner

Støy fra veg: Rød støysone

Støy fra jernbane: Gul støysone

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 350 (Omkostninger totalt)

112 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 101 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 112 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 115 050 (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 101 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 25 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 5 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 000 Overtakelse
- 5 000 Rabatt til selger, med trekk i meglers vederlag
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 130 400

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

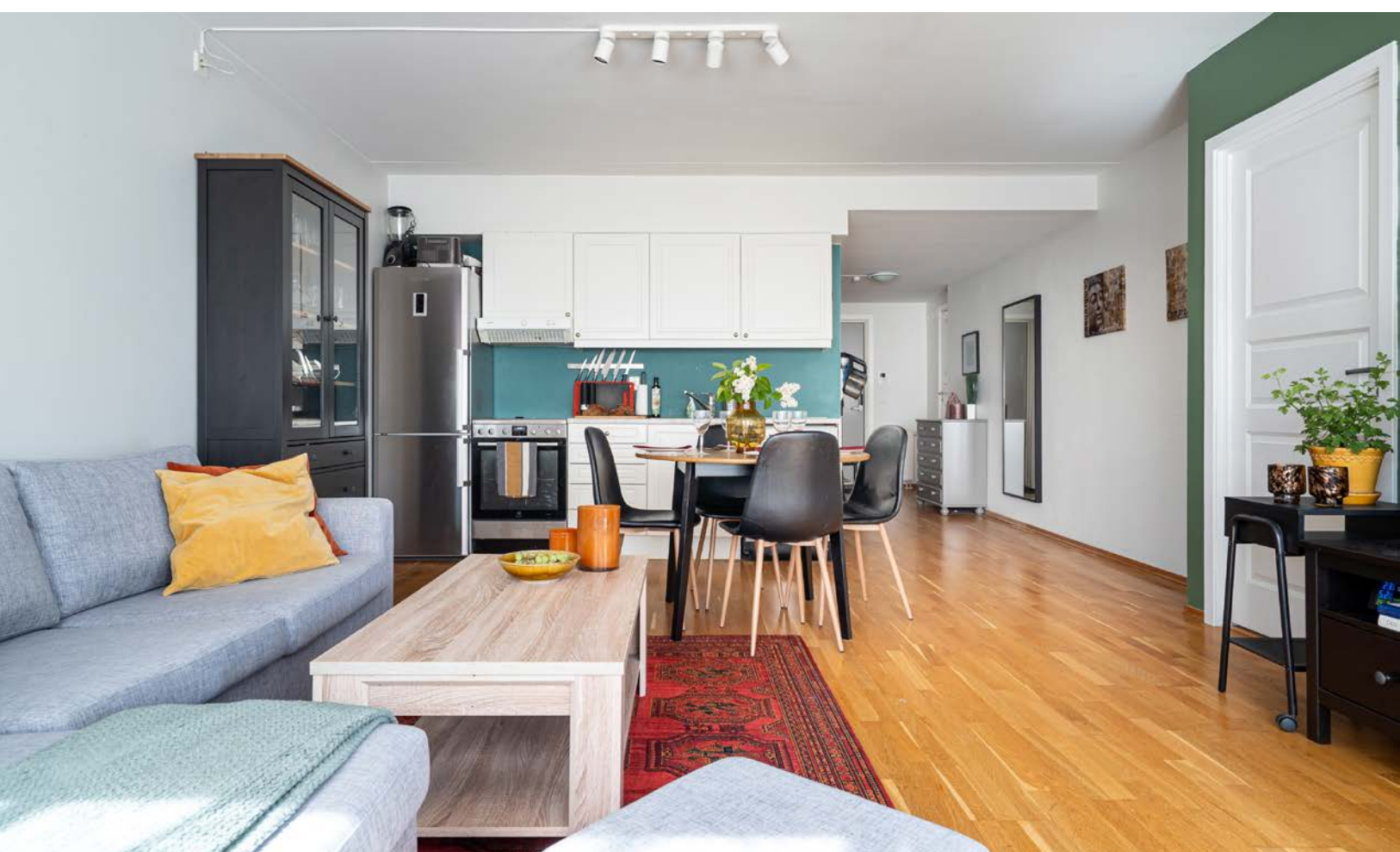
06.07.2025









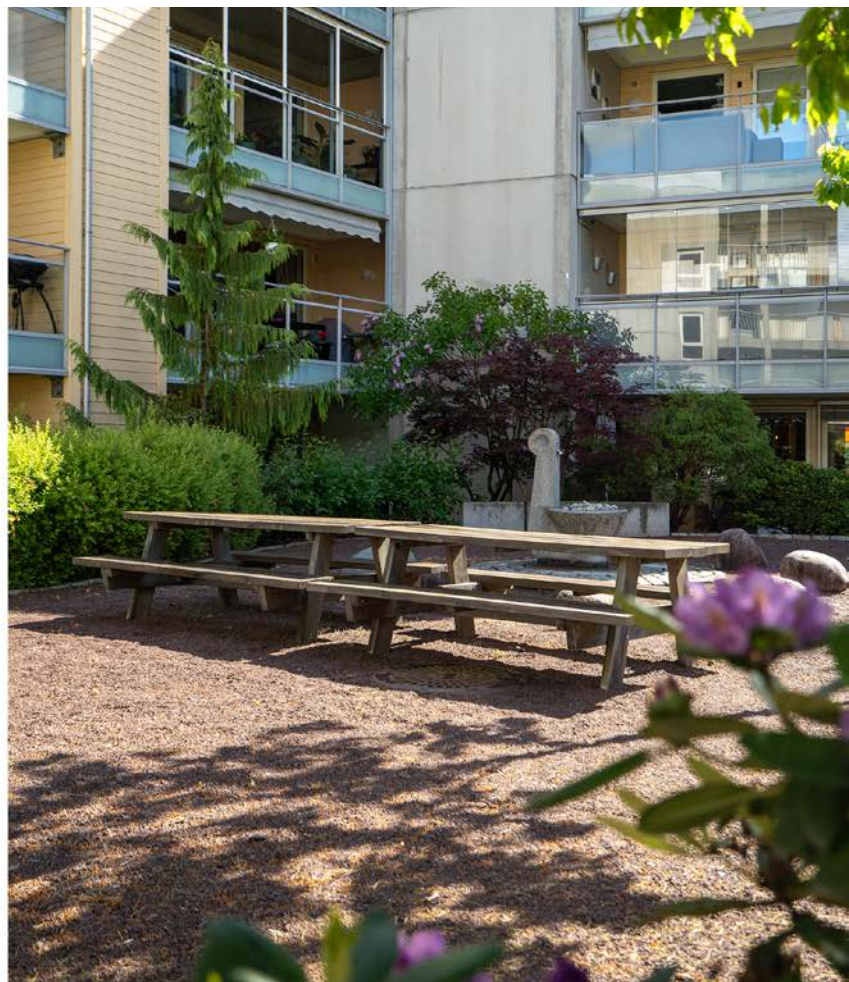














Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Adolph Tidemands gate 23, 2000 LILLESTRØM



LILLESTRØM kommune



gnr. 81, bnr. 23, snr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 30.05.2025

Rapportdato: 05.07.2025

Oppdragsnr.: 13907-3051

Referansenummer: ON2016

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, 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 3. etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er 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 byggeskildring.

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 byggeskildringer 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang, svalgang og heis. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste masser med betong søler. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass. 1- lags glass på innglasset balkongen.

En B-30 og db-35 ytterdør med el lås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2005

Utgang fra stue/kjøkken til en innglasset balkong på ca. 6m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater .

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

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

Etasjeskillere i betong.

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.

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, servant, speil og armatur med stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

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

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Mekanisk avtrekk

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. 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. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

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

Synlig avløpsrør av 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. Rørøpplagg innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

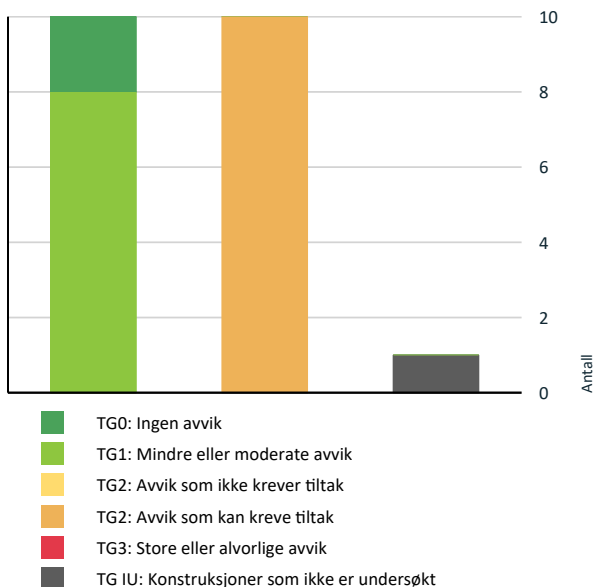
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2006

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang, svalgang og heis. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste masser med betong såler. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og panel.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass. 1- lags glass på innglasset balkongen.

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.

TG 1 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med el lås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2005

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en innglasset balkong på ca. 6m².

INNENDIG

TG 2 Overflater - 2

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater .

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8cm igjennom rommet

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

3. 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, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

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

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk

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

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

Tilstandsrapport

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.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.

Overflatebehandlinger: malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt 3 cm fall.

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Tiltak:

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

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

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

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- 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 må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, 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 ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

3. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. 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, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar utbedring. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dårlig avtrekk på befaringdag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere. 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.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftingsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Samlestokk til rør i rør systemet ligger i himlingen over badet uten lekkasje sikring.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
Montere waterguard kan være en løsning.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av 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.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

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

Tilstandsrapport

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

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.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2006

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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

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.

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.

Branntekniske forhold

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

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

Brannslange og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr 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?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

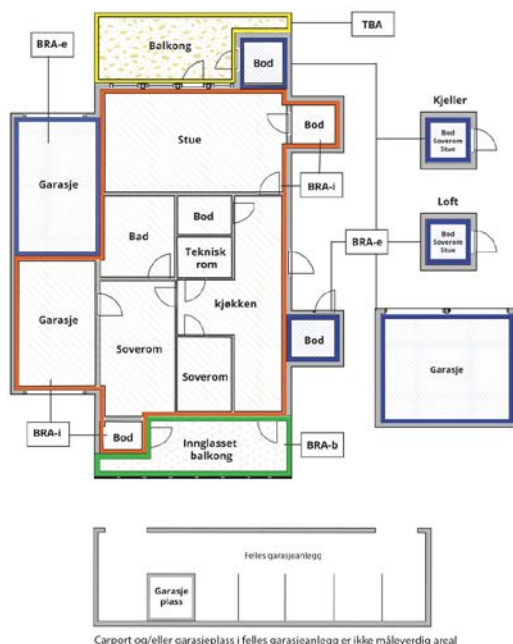
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)		
3. Etasje	51		6	57	
3. Etasje					
SUM	51		6		
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, Kjøkken/stue, Entré, Soverom		Innglasset balkong
3. Etasje		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.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

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	51	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Jo Henrik Stigen Ken Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	23	0	68	4079 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Adolph Tidemands gate 23

Hjemmelshaver

Hareide Cathrine

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

51 / 12522

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentrumsnært og meget populært boligområde i Lillestrøm i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall, ridesenter, treningssenter og kino m.m.

Det er kort vei til Nebbursvollen Friluftsbad, som er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. Eiendommen har også nærhet til tur- og rekreasjonsområder ved Øyeren og rundt Nitelva.

Adkomstvei

Offentlig og 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 4 079 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.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Malt en vegg på soverom og en vegg i stue (2022)
- Satt opp taklampe i gang og soverom

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Malt kledningsvegg balkong (2023)
- Installert nytt ringeklokke/callingsystem (2025)

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- En dimmer har mistet dimmefunksjon. Fungerer av/på

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	30.05.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Eier	30.05.2025	Under befarings	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	27.05.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ON2016>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250098	

Selger 1 navn
Cathrine Hareide

Gateadresse	
Adolph Tidemands gate 23	

Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250098

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier har pusset opp bad. Har ikke dokumenter.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe skjevhet i gang/kjøkken/stue avdekket av takstmann.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1204250098

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250098

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Hareide	9a911cf2a52981113a791cfa 293ace0da3051ec8	03.07.2025 15:51:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250098

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

Nabolagsprofil

Adolph Tidemands gate 23 - Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Lillestrøm bussterminal	4 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.3 km	
Lillestrøm stasjon	5 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.3 km	
Oslo S	22 min
Totalt 24 ulike linjer	
21 km	
Oslo Gardermoen	27 min

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	16 min
450 elever, 22 klasser	
1.3 km	
Vigernes skole (1-7 kl.)	17 min
571 elever, 24 klasser	
1.5 km	
Sagdalen skole (1-7 kl.)	5 min
643 elever, 32 klasser	
2.4 km	
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	20 min
508 elever, 29 klasser	
1.7 km	
Stav skole (8-10 kl.)	7 min
423 elever, 16 klasser	
3.3 km	
Lillestrøm videregående skole	8 min
800 elever, 34 klasser	
0.7 km	
Skedsmo videregående skole	18 min
1000 elever	
1.5 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

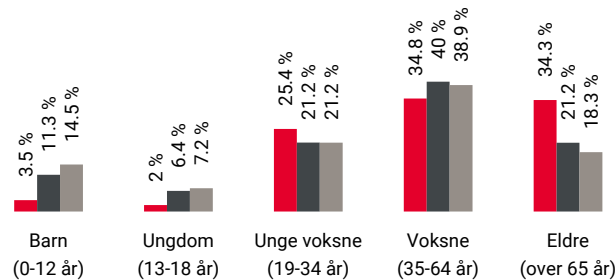
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	5 min
15 barn	
0.4 km	
Måsan barnehage (1-5 år)	11 min
54 barn	
1 km	
Volla barnehage (1-5 år)	14 min
179 barn	
1.2 km	

Dagligvare

Kiwi Lillestrøm	3 min
PostNord	
0.3 km	
Coop Prix Lillestrøm Torv	4 min
PostNord	
0.3 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 81/100



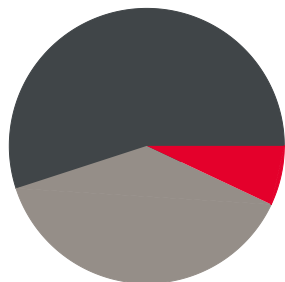
Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100

Sport

⚽ Solbakken, gymsal	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
⚽ Lillestrøm videregående	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
🏊 EVO Lillestrøm	4 min	🚶
🏊 SATS Lillestrøm	7 min	🚶

Boligmasse



7% enebolig
55% blokk
38% annet

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

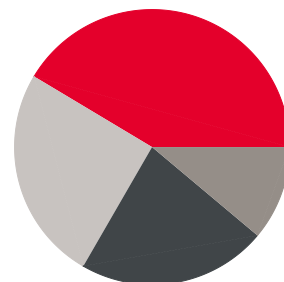
3 min 🚶



Vitusapotek Lillestrøm Torv

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



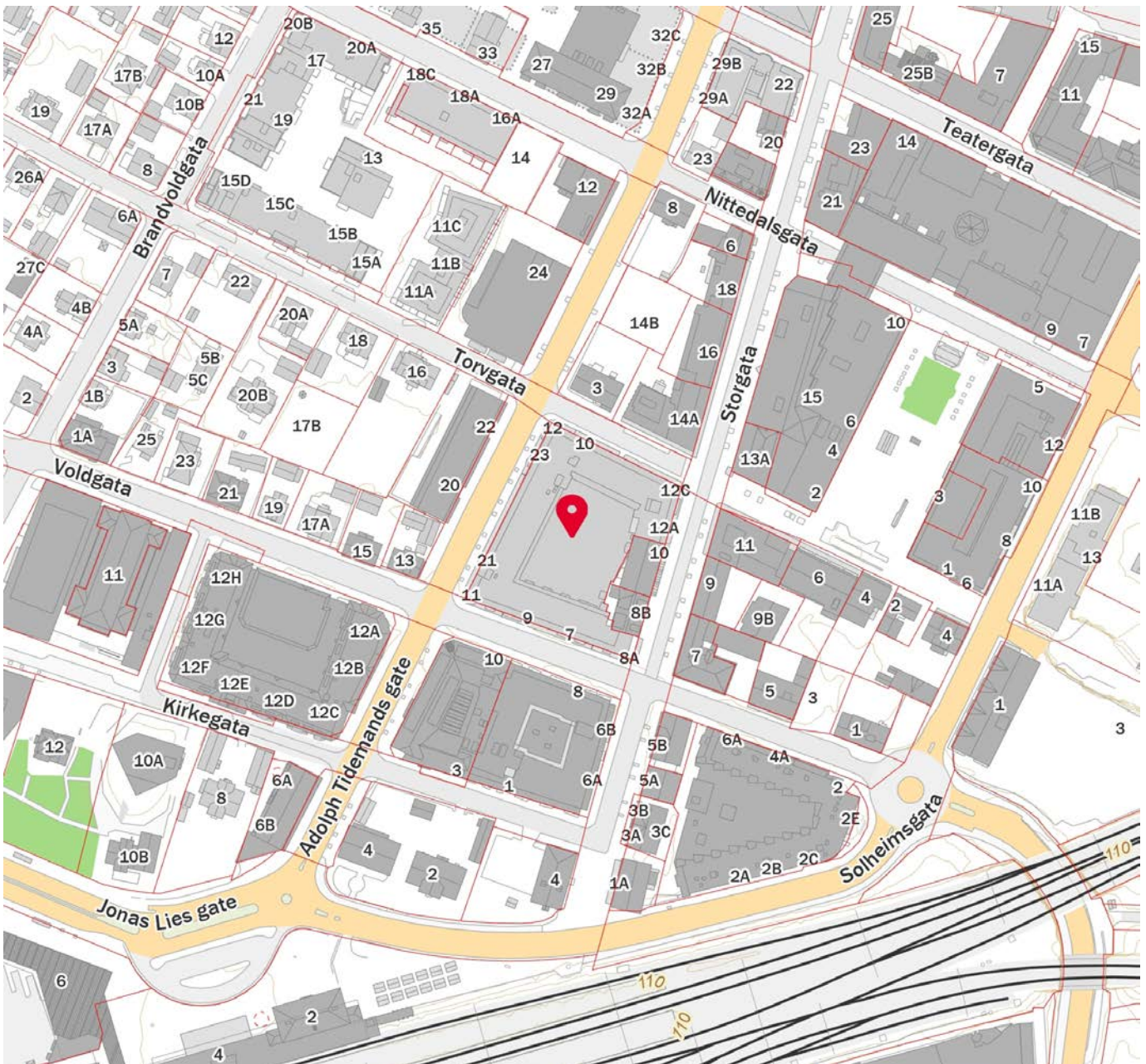
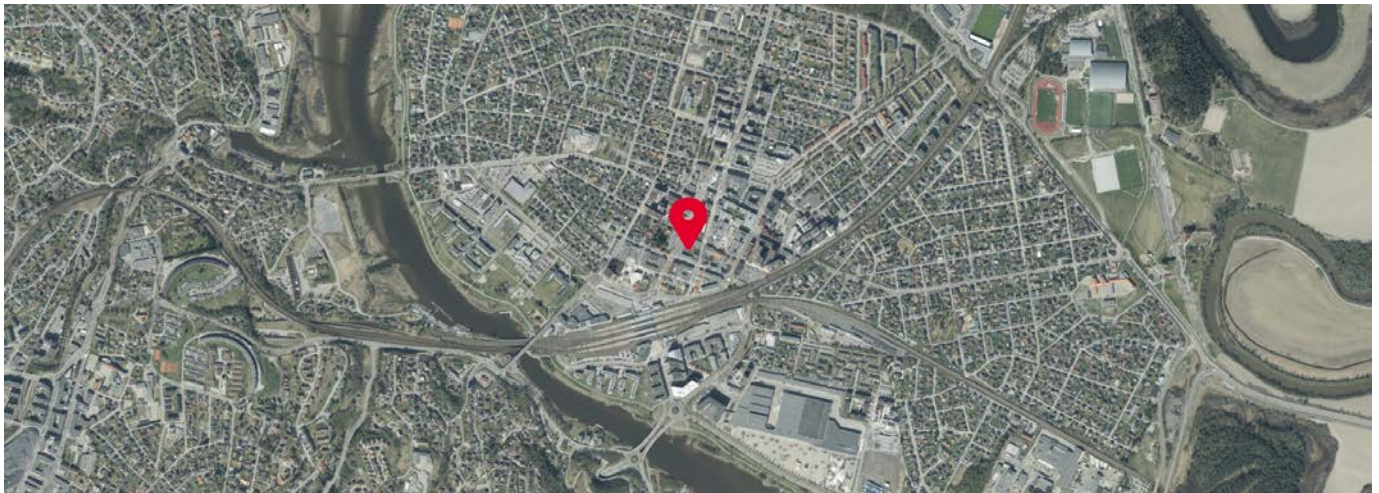
0%

55%

Lillestrøm Torv
Lillestrøm
Norge

Sivilstand

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



Ordensregler og Beboerinformasjon for Sameiet ByHaven

Ordensreglene og Beboerinformasjonen skal oppbevares i leiligheten. Ved flytting skal Ordensreglene og Beboerinformasjonen overlates neste beboer.

Innhold

1	Generelt	3
2	Egen boenhet.....	3
2.1	Ro i leiligheten	3
2.2	Renhold	3
2.3	Dyrehold	3
2.4	Installasjoner.....	4
2.5	Vedlikehold	4
2.6	Brannfarlig materiale.....	4
3	Fellesområder	4
3.1	Ro på fellesområder.....	4
3.2	Innganger.....	5
3.3	Svalganger – ganger - trapper	5
3.4	Renhold	5
3.5	Atriet	5
3.6	Garasjen til boligdelen	6
3.7	Avfall.....	6
3.8	Postkassene – Ringetablået – Nøkler	7
3.9	Beboers ansvar.....	7
3.10	Sameiets valgte representanter	7
4	Vedlegg	7
	Vedlegg 1. Kort brukerveiledning for låssystemet.	8
	Vedlegg 2 Navneskilt på postkasse – Ringetablå – Nøkler	10
	Vedlegg 3 Eierskifte og utleie i Sameiet ByHaven.	12
	Vedlegg 4 Kabel-TV og internett	13
	Vedlegg 5 Fjerning av avfall.....	14
	Vedlegg 6 Oppbevaring av brannfarlig gass eller væske	15
	Vedlegg 7. Bestemmelser om persienner og markiser.....	16
	Vedlegg 8 Branninstruks	17

1 Generelt

Både eierseksjonsloven og sameiets vedtekter sier at boenheten og fellesarealer ikke må nyttes slik at det er til **unødig og urimelig ulempe for de øvrige beboere**. Ordensreglene utdyper dette, slik at ingen skal være i tvil om hva som gjelder. Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter angir også hvilke rettslige tiltak som kan benyttes ved grov misligholdelse.

Ordensreglene gjelder alle husstander i sameiet - uansett om en eier eller leier leiligheten. I følge sameiets vedtekter skal ordensreglene vedlegges kontrakten ved salg eller utleie. **Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av ordensreglene.** De gjelder for alle, selv om en ikke har tatt seg bryet med å lese dem. Det samme gjelder oppslag og rundskriv. Det er også beboernes ansvar at deres egne gjester oppfører seg etter gjeldene ordensregler. Er en i tvil, skal gjester følges til utgangsdøren.

Reglenes formål er å sikre alle som bor i Sameiet ByHaven orden, ro og hygge i sine hjem. Når alle er med og bidrar til dette, vil vi få et fellesskap der alle kan trives.

2 Egen boenhet

2.1 Ro i leiligheten

Alle plikter å respektere hverandres behov for ro og hvile.

Mellom kl.23.00 og kl.07.00 skal det være ro i leiligheten. Vis hensyn. Boring med slagbor, snekring i vegger, gulv eller tak samt andre støyende gjøremål skal ikke skje etter kl.19.

Søndag, i julehelgen, påskehelgen og pinsehelgen skal det være stille og rolig hele døgnet fra kl.00 til kl.24 (helligdagsfredloven).

2.2 Renhold

Det er beboers ansvar at det er ryddig utenfor egen inngangsdør og at vinduer mot svalgang og fellesområder vaskes. Ved bruk av utvendig dørmatte, må beboer selv sørge for renhold under og rundt matten.

Det er ikke tillatt å riste tepper / ryer fra balkong eller svalgang. Se også punkt 3.3.

2.3 Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og/eller katt med inntil "8 poter" per leilighet. Det forutsettes at dyreholdet ikke er til sjenanse for naboene eller andre i sameiet. Hvis så er tilfellet, kan styret kreve dyret/dyrene fjernet.

Det er ikke lov til å legge ut mat til fugler i atriet eller på balkong / terrasse. Mat tiltrekker mus og rotter.

2.4 Installasjoner

For utvendig installasjoner som markiser, utvendige blomsterkasser, belysning, maling m.v. må styrets forhåndsgodkjennelse innhentes dersom dette avviker fra det øvrige. Det samme gjelder oppsetting av aircondition, varmepumpe og lignende innretninger. Se vedlegg om persienner og markiser.

Det er forbudt å sette opp parabolantenne.

Det er ikke tillatt å koble tørketrommel direkte til luftekanalene.

2.5 Vedlikehold

Alle rom må holdes så oppvarmet at vannet i vannledningene ikke fryser. Vaskemaskin, oppvaskmaskin og lignende må monteres forskriftsmessig av autoriserte fagfolk.

Balkonger / terrasser skal vedlikeholdes av beboer (gulv, vegger og vinduskarmer). Sluket på terrassen og svalgang må holdes åpent for å hindre ansamling av vann.

2.6 Brannfarlig materiale

Det skal i boenheten, bod eller garasje ikke lagres brannfarlig materiale utover det som gjelder i offentlige forskrifter.

3 Fellesområder

3.1 Ro på fellesområder

De samme regler som nevnt om ro i boenheten gjelder også på fellesområdene. Uansett tidspunkt er slagsmål, fyllebråk og høylytt krangling ikke tillatt på fellesområder. Beboere har et spesielt ansvar for at deres gjester forholder seg til dette.

3.2 Innganger

Hovedinngangen og gitterporten fra Adolph Tidemands gate, nødutganger mot Voldgata og Torvgata, samt dører og porter til garasjen skal holdes låst hele døgnet.

Det skal ikke slippes inn personer en ikke kjenner, uansett hvilken grunn som oppgis.

Dører ut mot svalganger, trappeoppganger og atriet skal holdes lukket. Når dørene er lukket, virker de som brannceller i bygningen og hemmer utviklingen av en eventuell brann.

3.3 Svalganger – ganger - trapper

Det skal ikke gjensettes gjenstander utenfor leiligheten som sjenerer øvrige beboere. Eksempelvis skotøy, regntøy og andre klesplagg, søppelposer og andre gjenstander skal ikke plasseres utenfor leilighetene.

Foresatte må påse at barna ikke oppholder seg i og leker i trapper og ganger.

3.4 Renhold

Renhold av gulv i inngangspartier, trapper og fellesrom blir utført av innleid vaskebyrå. Dette er en kostnad som fordeles på hver boenhet.

Rekkverk og sluk på svalgang utenfor egen inngangsdør skal rengjøres av beboer.

Alle må medvirke til å holde fellesarealet pent og ryddig. En må rydde etter seg, sin familie og sine gjester. Hold fellesområdene rene for søppel. Det som "mistes" på gulvet, skal plukkes opp igjen. Det er forbudt å legge fra seg papiravfall, flasker, ølbokser, sigarettsneiper, snus og halvspist mat i fellesområdene. (Svalgang og atrium er også fellesområde.)

Det er strengt forbudt med røyking i ganger, heiser og fellesrom.

Forbudet mot forsøpling og røyking gjelder også utenfor sameiets inngangspartier.

3.5 Atriet

Vern om plener og beplantninger i atriet.

Det er strengt forbudt å lufte katter og hunder i atriet. Privat uteplass er en del av atriet. Dette gjelder også besøkende som har med seg dyr. Dersom det er nødvendig å gå igjennom atriet med dyr for å komme til leiligheten, så er det viktig å passe på at det ikke skjer et uhell. Dersom uhellet er ute, husk å tørke opp med engang.

Atriet har egen lekeplass med sandkasse. Trehjulssykkel og lek med ball skjer under oppsyn av foresatte.

3.6 Garasjen til boligdelen

Beboergarasjen er en del av fellesområdet, men slik at en biloppstillingsplass er knyttet til den enkelte eierseksjon, og gir seksjonseier eksklusiv bruksrett til parkeringsplassen. Alle garasje plasser skal knyttes til en seksjon i sameiet.

Garasjeplassen skal kun benyttes til oppstilling av bil (eventuelt motorsykkel). Plassen skal holdes ryddig, fri for søppel og avfall. Det er ikke lov til å benytte garasjeplass som lagerplass eller ekstra bod. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt.

Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene. Husk at nabobilene også skal ha plass for å komme seg inn og ut av parkeringsplassen. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkete plasser.

Ved parkering skal bilen være fri for snø. Avhengig av plass, kan smeltet snø sige inn i boder og forårsake vannskader. Beboergarasjen har få sluk.

Bilen må holdes låst. Sameiet har ikke ansvar for verdier som oppbevares i bilen eller skade som måtte bli påført p.g.a. kollisjon eller som skyldes feilaktig parkering.

Ved **inn- og utkjøring** plikter den enkelte å påse at ingen uvedkommende får anledning til å ta seg inn i garasjen. Det er ikke tillatt å leke i garasjen.

En plikter å fjerne bilen i det tidsrommet garasjen skal renholdes.

3.7 Avfall

Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelsjakt. Alt avfall som kastes i søppelsjakten, skal være forsvarlig innpakket. Søppel skal ikke plasseres utenfor søppelsjaktene. Større gjenstander og elektriske gjenstander som omfattes av returordning, må beboer selv besørge fraktet til den kommunale søppelfyllplassen eller godkjent mottakssted. Se også vedlegg 5.

Papp og papir skal plasseres i papircontainere i eget rom. Pappesker skal brettes sammen slik at de tar minimum plass. Isopor og plast er **ikke** papir og papp.

Glass, tomme hermetikkbokser og tøy skal leveres til egne containere for dette (Returpunkter). ROAF vil angi plassering for returpunkter, vennligst se ROAF sine hjemmesider.

Spisse gjenstander, olje og/eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelsjakten, men behandles som spesialavfall. Lyspærer og batterier er spesialavfall. Spesialavfall kan samles i utleverte røde ROAF plastbokser.

3.8 Postkassene – Ringetablået – Nøkler

Navneskiltet skal være likt utformet for alle postkassene. Postkassene er en del av inngangspartiet, og det er i alles interesse at rommet gir et godt inntrykk. Beboer har ansvar for at postkassen er korrekt merket. Se vedlegg 2. Selvlagde navneskilt kan bli fjernet av styret.

Navneendringer på ringetablået utføres av styret. Se vedlegg 2. Selvlagde navnelapper utenpå glassplaten er ikke tillatt.

Bestilling av nøkler til leiligheten eller nøkkelbrikker må skje til styret. Se vedlegg 2.

3.9 Beboers ansvar

Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Sameier er ansvarlig for at husstanden, eventuelle leietakere eller andre som gis adgang til leiligheten og fellesområder, overholder disse ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet.

Twister mellom beboere om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret. Ved eventuell motstrid går eierseksjonsloven og vedtekter foran ordensregler.

Beboere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av ordensreglene!

3.10 Sameiets valgte representanter

Alle saker og forslag som ønskes tatt opp skal sendes skriftlig til Styret i Sameiet ByHaven, enten via e-post til styret@by-haven.no eller i styrets postkasse.

Informasjon fra styret blir gitt ved oppslag på tavlen ved hovedinngangen eller som rundskriv i postkassene. Informasjonen gjelder alle beboere.

4 Vedlegg

Vedlegg 1. Kort brukerveiledning for låssystemet.



Kortleser



Nøkkelbrikke



Portåpner

Sameiet ByHaven har installert kortleser på alle inngangsdører. Nøkkelbrikke for bruk på kortleserne er utlevert til alle beboere.

Egen garasjeportåpner åpner både innkjøringsporten til sameiegarasjen og ytre port mot Voldgata (og off. garasje) i tiden 24 til 06. Utlevert for alle garasjeplasser. Både kortleser og garasjeportåpner er koplet til og blir styrt av samme sentral.



I tidsrommet klokken 07 til 21.

Legg nøkkelbrikken mot lesehodet.

En grønn lampe (ved tegning av dør) viser at låsen er åpen. Åpne døren.



I tidsrommet klokken 21 til 07. PIN-kode.

Legg nøkkelbrikken mot lesehodet.

En gul lampe (ved tegning av tastatur) viser at en firesifret PIN-kode må tastes.

Når riktig kode er gitt, lyser den grønne lampen. Låsen er åpen, og døren kan åpnes.



Døren åpner ikke

Når det *kortvarig* lyser gult, forblir døren låst.

Det kan skyldes følgende:

- Nøkkelprikken er sperret av sentralen, se nedenfor.
- En har ikke adgang gjennom denne døren, f. eks. til sykkelrommet, se nedenfor.
- Nøkkelprikken er ikke registrert i sentralen.



Portåpner for garasjen

Den lille knappen

Åpner for ytre port mot Voldgata og off. garasje. (mellom klokken 24 og 06)

Den store knappen

Åpner for innkjøringsporten i sameiegarasjen

Portåpneren for garasjen har ikke PIN-kode. Den virker hele døgnet.

Strømforsyning: 2 stk. 3V litiumbatterier, type CR2016.

Disse må en selv skifte når portåpneren ikke lenger virker.

Sperret nøkkelprikke

Det er viktig å huske egen firesifret PIN-kode.

Når en taster feil PIN-kode 3 ganger etter hverandre, blir nøkkelprikken automatisk sperret for videre bruk. Dette er en del av sikkerheten. Nøkkelprikken kan ha kommet på feil hender.

Kontakt styret for å oppheve sperringen av nøkkelprikken.

Ingen adgang

Endringer i adgang må programmeres i sentralen. Kontakt styret.

PIN-kode

En kan selv velge en firesifret PIN-kode. Koden bør bestå av minst 3 forskjellige tilfeldige tall.

PIN-koden må ikke oppbevares sammen med nøkkelprikken.

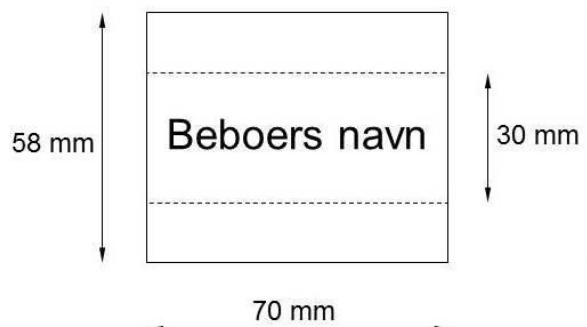
Vedlegg 2 Navneskilt på postkasse – Ringetablå – Nøkler

Postkasse

Navneskiltet på postkassen skal følge gitte mål:

Høyde: 58 mm
Bredde: 70 mm
Tykkelse: 0,8 mm

Navn midtstilles i vertikalretning
Synlig område er 30 mm



Det er beboers ansvar at postkassen er korrekt merket.

Nærmeste forretning som lager skilt er

Karl Jensen AS - Lås & nøkkelservice
Nittedalsgata 12
2000 Lillestrøm

Ringetablå

Ønsker om endring av navn på ringetablået legges i sameiets postkasse eller sendes på e-post til: styret@by-haven.no.

Nøkler til leilighet

Ekstra nøkler til leiligheten kan rekvireres gjennom styreleder: Bruk sameiets postkasse eller styret@by-haven.no. Styreleder er autorisert til å approbere en bestilling hos Karl Jensen AS – Lås & nøkkelservice. Uten approbasjon blir ikke nøkkel utlevert.

Kun eier av seksjonen kan sende rekvisisjon på nøkkel. Rekvisisjonen skal være skriftlig.

Følgende opplysninger skal fremgå av rekvisisjonen:

- Leilighetsnummer og seksjonsnummer
- Fullt navn på eier av seksjonen
- Mobilnummer

- Nøkkelsystem nr 3TT xxxxx (se nøkkel)
- Nøkkel nr K – xxx (se nøkkel)

Karl Jensen AS sender en SMS med hentekode til oppgitt mobilnummer når nøkkel kan hentes i Nittedalsgata 12. Nøkkel betales ved henting.

Nøkkelbrikker og garasjeportåpner

Nøkkelbrikker for utvendige dører og garasjeportåpner administreres av styret. Styret vil sørge for å registrere brikke på leilighetsnummer og brukernavn sammen med selvvalgt PIN kode. Portåpner blir registrert på garasjeplass og brukernavn. Se neste side for eksempel på melding til styret.

For ekstra nøkkelbrikker eller endring i adgang, bruk sameiets postkasse eller e-post til styret@by-haven.no.

Ved tap skal styret varsles, slik at nøkkelbrikke eller portåpner kan fjernes fra systemet.

Kun eier av seksjonen kan rekvirere nøkkelbrikker eller portåpner. Brukernavn skal oppgis.

Vedlegg 3 Eierskifte og utleie i Sameiet ByHaven.**Fra sameiets vedtekter:**

Eierskifte og utleie skal godkjennes av styret. Dette fremgår av § 2 i vedtektene til Sameiet ByHaven, som sier

Overdragelse og utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret som skal gi skriftlig godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

I § 2a fremgår det at

ved fraflytting skal alle kortene vedrørende boenheten slettes i sentralen, og nye kort og PIN koder utstedes til de nye beboere når skriftlig melding er gitt til styret, jfr. § 2, siste avsnitt og § 6. (Gjelder nøkkelbrikker og portåpner.)

§ 6 sier følgende:

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Ved omregistrering av nøkkelbrikker oppgis:

Leilighetsnummer.

Brikkenummer

Navn på ny bruker

Ønske om ny PIN-kode

Opplysningene kan også sendes på e-post til: styret@by-haven.no.

Gebyr

For å dekke sameiets utgifter til omregistrering og nytt navn på ringetablået, vil styret kreve et gebyr på kr. 500,- fra eier.

Vedlegg 4 Kabel-TV og internett

Sameiet har en kollektiv avtale med Canal Digital om levering av digital-TV (Grunnpakken) og bredbåndsforbindelse på 2/2 Mbps. Prisen inngår som separat post på den faktura som sendes hver sameier.

En digital dekoder er levert til hver leilighet. En har 30 faste kanaler og kan velge inntil 15 andre kanaler fra Canal Digital's liste. Valgfrie kanaler må velges via "Min side" på internettsiden <https://kabel.canaldigital.no/>.

En oppdatert kanalliste finnes på:
<https://kabel.canaldigital.no/Kundeservice/Hjelp-og-stotte/Kanalliste/>.

For å logge seg inn må en ha kundennummer hos Canal Digital. Beboere som flytter inn etter desember 2012, må kontakte Canal Digital på 06090 og oppgi Sameiet ByHaven, adresse og bolignummer (H-nummer). Bolignummeret er klebet i dørkarmen på utgangsdøren.

I kabel-TV nettet er det ca. 10 analoge kanaler som kan sees uten digital dekoder. En kan eksempelvis ha TV tilkoplek dekoder i stuen og TV uten dekoder på soverommet, men da med begrenset antall kanaler.

For internettforbindelse koples PC-en til veggkontakten (RJ45) med en Ethernet kabel. NB. Intet modem. For gratis sikkerhetsprogram og e-post adresser må en logge seg inn på "Min side" på internettsiden <https://kabel.canaldigital.no/>. Det samme gjelder ved bestilling av høyere bredbåndshastighet.

Bestilling av tjenester som går utover sameiets kollektive avtale, betales av den enkelte beboer direkte til Canal Digital.

Ved flytting skal den digitale dekoderen bli igjen i leiligheten og overtas av ny beboer.

Flytting meldes til Canal Digital på telefon 06090. Etter at melding er registrert hos Canal Digital, overtar ny beboer ansvaret for dekoderen og tilgang til bredbåndsabonnementet.

Vedlegg 5 Fjerning av avfall

Avfall som ikke kan kastes i søppelsjakt eller i papircontainer, må den enkelte selv sørge for blir fjernet på annen måte.

Nedenfor er gitt navn på noen firma som kan assistere ved fjerning av søppel.

Skrotdrosjen (Kirkens Bymisjon i Lillestrøm)

Ring 994 20 020 i tidsrommet kl. 10 – 14.30

E-post: skrotdrosjen@bymisjon.no

Internett: www.bymisjon.no/ Velg Lillestrøm

SøppelTaxi – BossTaxi

Telefon: 800 41 150 (gratis linje)

E-post: rydd@online.no

Internett: www.ryddflytt.no

SøppelGutta

Telefon: 815 73 670

E-post : post@soppelgutta.no

Internett: www.soppelgutta.no

Priser er oppgitt på internettsidene.

Vedlegg 6 Oppbevaring av brannfarlig gass eller væske

Forskrift om håndtering av farlig stoff (FOR 2009-06-08 nr. 602) i § 6 angir en øvre grense for hva som kan oppbevares uten spesielle tillatelse:

55 liter brannfarlig gass
10 liter brannfarlig væske

I praksis betyr det at det tillates inntil 2 stk. 10 kg propanflasker i leiligheten eller bod og 10 liter bensin i godkjent kanne i bil i garasjen.

En bør begrense oppbevaring av brannfarlig stoff til et absolutt minimum.

Vedlegg 7. Bestemmelser om persienner og markiser

Det skal være like persienner for hele bygget, og lik duk på markiser til balkonger og takterrasser.

Persienner

Utføres med 65mm lameller, i silver(lys); F 717 Maximatic, styringsskiner i silver/natureloksert aluminium.

Montering:

- Persienner i veggflate monteres i demonterbar dekkplate over alle vinduer.
- På vertikal persienne i front av balkong må opphenget monteres innenfor synlig betongkant/rekkverk.

Markiser

Utføres i metall i natur/silver, og ensfarget duk i en ren grå farge, nr. 79, NCS S 3502-B. Denne duken kan også leveres i vanntett utførelse, da heter den 79/200.(dette leveres mest til serveringssteder o.l.) Ferdig markise får da et pristillegg på ca 20%.

Standard markiseduk er vannavstøtende.

Montering:

- Markiser på 4.etasjes balkonger, som kun er halvt overdekket, festes i betongdekke, som ligger 12 cm ovenfor underkant spilebord. Markise avsluttes i ytterkant balkong, høyde under ytterkant markise = ca 190 cm.
- Markiser i 5.etasje festes på veggfelt over vinduer, dvs under glasstaket, maks dybde på, markiser er 200 cm fra ytterkant veggliv.

Se forøvrig: <http://www.lady.no>. Her ligger det fargekart på "Markisvæv".

Innglassing av balkong

Ved en eventuell innglassing av balkong, vil styret fastsette felles regler for skjerming med markiser o.l.

Vedlegg 8 Branninstruks

BRANNINSTRUKS

for beboerne i Sameiet ByHaven

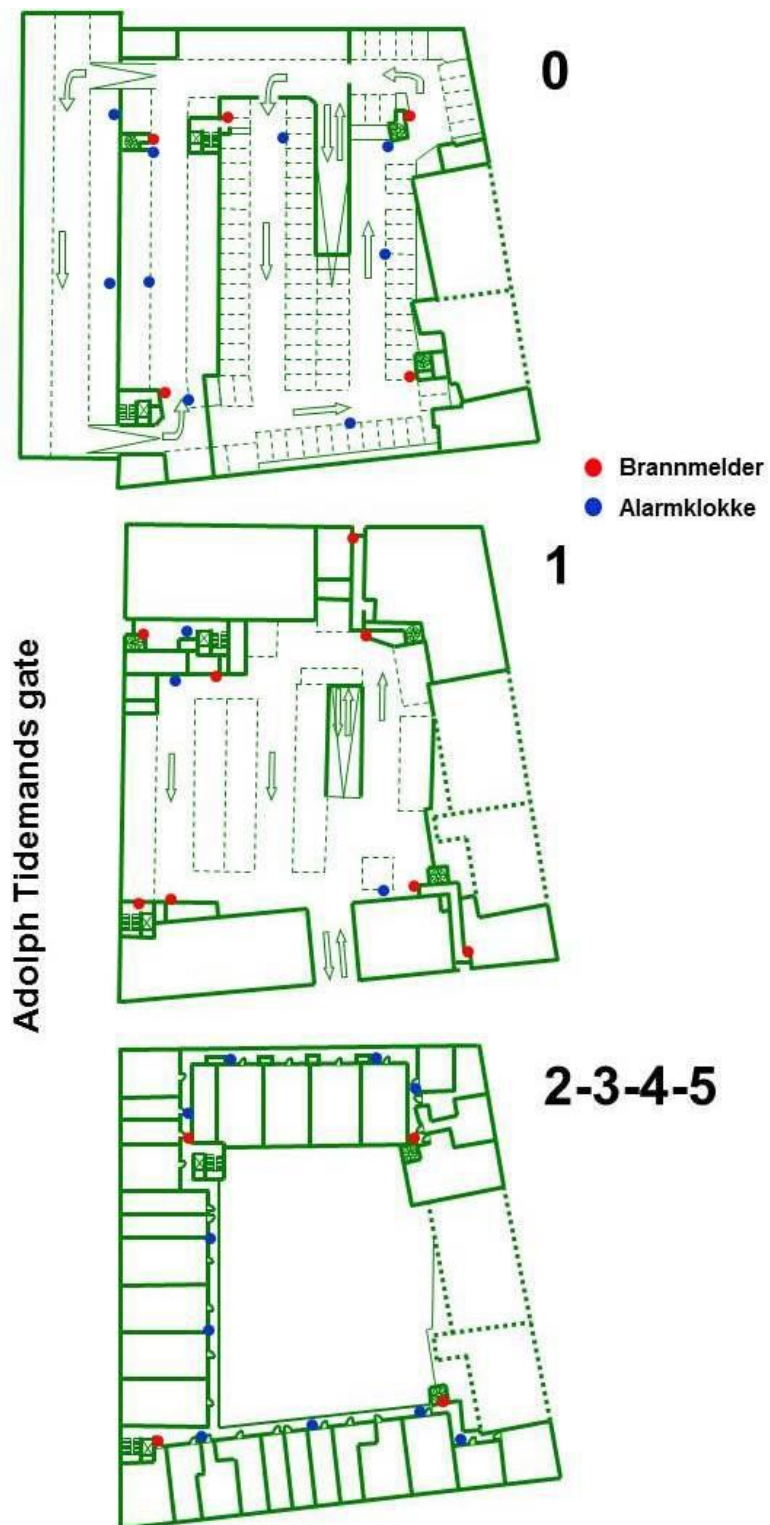
Ved brannalarm

1. Ved brannalarm skal vinduer og dører lukkes, og alle skal forlate boenheten
2. Alle rømningsveier er merket.
3. Heisen skal ikke benyttes på grunn av fare for strømstans ved brann.
4. Personer som er så fysisk hemmet at de ikke kan bruke trappene, kan oppholde seg på gunstigst sted, men beskjed må gis, slik at redningsmannskaper raskt kan finne frem.
5. Alle samles på fortauet foran hovedinngangen ved postkassene.
6. Alarmen skal ikke avstilles før alarmstedet er inspisert. Ved brann varsles brannvesenet på 110.

Ved brann i egen boenhet

1. Varsle brannvesenet på 110.
2. Varsle sameiet ved å bruke nærmeste brannmelder.
3. Forsøk å slukke brannen.

VARSLE – REDDE – SLUKKE



VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BYHAVEN, 2000 LILLESTRØM

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet ByHaven (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Skedsmo kommune. Sameiet består av 109 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 6.6.2006.

Bebyggelsen og tomten, gnr 81, bnr 23 i Skedsmo kommune ligger i sameie mellom de 116 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Terrasser og balkonger, samt eventuelle tilleggsarealer er ikke medtatt i grunnlaget for fastsetting av eierbrøken.

			m ²	
Seksjon 1:	Næring	Areal	4140	(off. parkeringshus)
Seksjon 2:	Næring	Areal	435	
Seksjon 3:	Næring	Areal	190	
Seksjon 4:	Næring	Areal	192	
Seksjon 5:	Næring	Areal	339	
Seksjon 6:	Næring	Areal	170	
Seksjon 7:	Næring	Areal	120	
Seksjon 8 – 116:	Bolig	Areal	6936	
			12522	

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av seksjoner med enerett til bruk eller tilleggsarealer til seksjon, er fellesarealer.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr 81, bnr 23 i Skedsmo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990 055 343 og har adresse Adolph Tidemands gate 23, 2000 Lillestrøm.

Kun eiere av boligseksjoner har rett til bruk av hagen i 2. etasje.
Det vises til ordensreglene for ByHaven, vedtatt i årsmøte.

Eiere av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonene har anledning til å

Side 1 av 11

skilte sin virksomhet med profilering på bygget i tilknytning til egen seksjon.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten.

Hver boligseksjon disponerer en bod og enkelte får tildelt parkeringsplass.

Bruksretten til bod og garasje overføres ved salg av seksjonen.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenhetene med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, utvendig del av vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Yttervegger som ligger innenfor seksjonene omfattes også av foranstående. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

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

Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Utvendige antenner, herunder parabolantennene er ikke tillatt oppsatt, eventuelt fellesanlegg for eiendommen er unntatt disse regler.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av årsmøtet.

Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet, til skade eller ulempe for andre seksjonseiere, skal seksjonseier skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.

Vedlikeholdet utføres etter en plan og et budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjenning.

Kostnadene fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Garasjeanlegget er plassert i byggets kjellerplan og skal tjene seksjonseierne felles bruk. Den

enkelte parkeringsplass som tilhører den enkelte bruksenhet er unndratt de andre seksjonseierens eller beboernes bruk. Alle parkeringsplasser skal knyttes til en eierseksjon i sameiet. Dette kravet gjelder ikke for seksjon 1, de offentlige parkeringsplassene.

Overdragelse og utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret som skal gi skriftlig godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved salg eller utleie skal vedtekter og ordensregler vedlegges kontrakten. Sameiets utgifter til ny skilting skal belastes eier. Fremleie¹ av boligseksjon er ikke tillatt uten eiers og styrets godkjenning.

Utleie av garasjeplass skal kun skje til beboere eller næringsdrivende i ByHaven kvartalet (kvartal 7). Utleie til andre krever styrets godkjenning. Fremleie av garasjeplass er ikke tillatt. Utleie skal rapporteres til styret, jfr. § 2a og § 6.

§ 2a

SIKKERHET

Sameiet kan benytte audiovisuelle hjelpemidler for å overvåke innganger, garasjer og andre fellesområder.

Boligseksjonene kan installere skallsikring basert på et elektronisk online låssystem med kortlesere ved alle viktige dører og hvor hver enkelt får en personlig nøkkelbrikke med PIN kode. Systemet styres av en sentralenhet. Kun seksjonseiere kan rekvirere brikke(r), med angivelse av navn på person(er) som skal ha nøkkelbrikker. Det kan også etter søknad utstedes nøkkelbrikke til en funksjon, eksempelvis "Sykepleier", "Vaktselskap" og "Avisbud".

Portåpner for garasjeporten koples til samme sentralenhet med samme krav som nevnt i forrige avsnitt.

Låssystemet administreres av styret. Styret avgjør også om enkelte brikker skal ha begrensninger i adgangen.

Ved fraflytting skal alle brikkene vedrørende boenheten endres i sentralen, og nye PIN koder skal utstedes til de nye beboere når skriftlig melding er gitt til styret, jfr. § 2, siste avsnitt og § 6.

Den enkelte boenhet er ikke inkludert i låssystemet.

Loggen for låssystemet skal ikke benyttes til sporing av personer, med mindre det har foregått en kriminell handling som medfører politianmeldelse.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal i utgangspunktet fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet

¹ Med fremleie menes at leietakeren overdrar sine rettigheter etter leieavtalen uten selv å tre ut av leieforholdet.

gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Der det finnes eksakte målinger av forbruk, skal dette legges til grunn for videre fordeling av kostnader mellom Bolig og Næring eller de enkelte seksjoner. Den del av fellesutgiftene som naturlig tilhører den enkelte del skal belastes denne.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Eier av boligseksjon betaler å konto sin andel av felleskostnadene, forskuddsvis hver måned, mens eier av næringsseksjonene betaler forskuddsvis hvert kvartal. Årlig avregning.

Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer som eksklusivt disponeres av boligseksjonene, skal i sin helhet dekkes av boligseksjonene. Tilsvarende gjelder for næringsseksjonene.

Fellesarealene er gift betegnelsene F-N, F-B og F-BN og er oppmålt. Underbetegnelsen skal være grunnlag for fordeling av felleskostnader og underbetegnelsene betyr henholdsvis fellesareal for næring, for bolig og for begge typer arealer.

	F-N	F-B	F-BN
Sum kjeller (m ²)	62	2443	310
Sum 1. etasje (m ²)	71	83	358
Sum 2. etasje (m ²)	0	174	0
Sum 3. etasje (m ²)	0	174	0
Sum 4. etasje (m ²)	0	174	0
Sum 5. etasje (m ²)	0	173	0
	133	3221	668

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Næringsseksjonene har eneansvar for vedlikehold av følgende:

- Fortau.
- Utvendig fasade, herunder inngangsdører og vinduer, på næringsdelen (eks. boligdelens innganger)
- Innvendig fellesarealer til næringsdelen
- Tekniske anlegg som utelukkende betjener næringsdelen

Boligseksjonene har eneansvar for vedlikehold av følgende:

- Parkeringsarealer som boligseksjonene har enerett til bruk av.
- Utvendige fasader på boligdelen (alle etasjer og boligdelens innganger)
- Innvendige fellesarealer i boligdelen
- Tekniske anlegg som utelukkende betjener boligdelen.
- Hagen i 2. etasje.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg som ikke er nevnt ovenfor påhviler seksjonseierne i fellesskap.

Kostnader for drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer, samt utvendig bygningsmessig vedlikehold skal så langt det er praktisk mulig holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonene. Det offentlige parkeringshuset (seksjon 1) dekker 2/3 av heiskostnadene, for heis tilgjengelig for denne seksjonen.

Øvrige felleskostnader fordeles etter sameiebrøken. Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift, forvaltning og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjon.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av fellesutgiftene.

Sameiet kan avsette midler til et vedlikeholdsfond. Inntil vedlikeholdsfondet anses tilfredsstillende, innkreves etter styrets skjønn et årlig tillegg, stort inntil 10 % av årsbudsjettet.

Avfallshåndtering skal separeres slik at næringslokaler og boligseksjoner betaler hver sine kostnader.

Sameiet tegner forsikring på vegne av alle seksjonseiere. Den enkelte seksjonseier dekker forsikringen av eget innbo og bygningsmessige innredninger.

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Eier er ansvarlig for melding til styret for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av leilighet eller garasjeplass. Postkassen skal merkes slik sameiet bestemmer.

§ 7

STYRET

Styret skal bestå av 5 medlemmer. To av styrets medlemmer skal velges blant eierne av næringsseksjonene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Kun seksjonseiere som bor i sameiet, kan velges til styremedlemmer eller andre verv fra boligseksjonene. Når et styremedlem fra boligseksjonene flytter fra sameiet, velges nytt medlem ved valg.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør i 2 år. Styreleder skal velges særskilt. For å oppnå kontinuitet i styret velges resten av styret slik:

En representant fra næringsseksjonene, 1 til 2 representanter fra boligeierne for 1 år.

Neste år velges 1 representant fra næringsseksjonene og 1 representant fra boligeierne.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

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

Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, ansvar for å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets firma. Styret kan gi prokura.

§ 9

OM STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede.

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

De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Alle styremøter skal innkalles skriftlig med minimum en ukes varsel. Forfall meldes omgående til styreleder som sørger for å innkalle varamedlem,

Styremøtene ledes av styrelederen. Er styrelederen ikke til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Dokumentene for årsmøtet kan lastes ned fra sameiets internettside senest 1 uke før årsmøtet. Seksjonseierne som har behov for dokumentene i papirversjon, må be om dette skriftlig etter at innkalling er mottatt.

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

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre der er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Seksjonseierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst ett av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Senest en uke før årsmøtet skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning være tilgjengelig på sameiets internettside for alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Stemmefordelingen er som følger:

Boligseksjonene (8 – 116) har en stemme hver, totalt 109 stemmer

Stemmefordeling for næringsseksjonen er:

N1	=	19	
N2	=	15	
N3	=	15	
N4	=	15	
N5	=	15	
N6	=	15	
N7	=	15	109 stemmer
Totalt			218 stemmer

Bare boligdelen har stemmerett i anliggender som bare gjelder disse og tilsvarende for næringsseksjonene.

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår til godkjenning
- Godkjenning av styrets godtgjørelse
- Valg av styremedlemmer etter reglene i § 7
- Valg av revisor
- Valg av valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtekter, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de

avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, innskrenkning eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 13

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med 9 eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i regnskapsloven.

§ 14

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 15

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget blir mottatt.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet en seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst fjorten dagers frist for betaling.

§ 16

FRAVIKELSE²

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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 17

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Oppsetting og valg av markiser må forelegges styret.

§ 18

ENDRING AV VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte

² Fravikelse er en juridisk betegnelse på utkastelse av boenheten.

stemmer.

§ 19

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjoneringsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 20

BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og leietakerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på Husordensreglene anses som brudd på seksjonseierne eller leietakernes forpliktelser overfor sameiet.

Sist endret 20.12.2023

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-81/23/0/68, Adolph Tidemands gate 23, 2000 LILLESTRØM



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	12.05.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	12.05.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	07.04.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.75 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.7 km
Forurenset grunn	12.05.2025	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.05.2025	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	12.05.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	12.05.2025	Ikke funnet	76.4 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	16.4 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 12.05.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

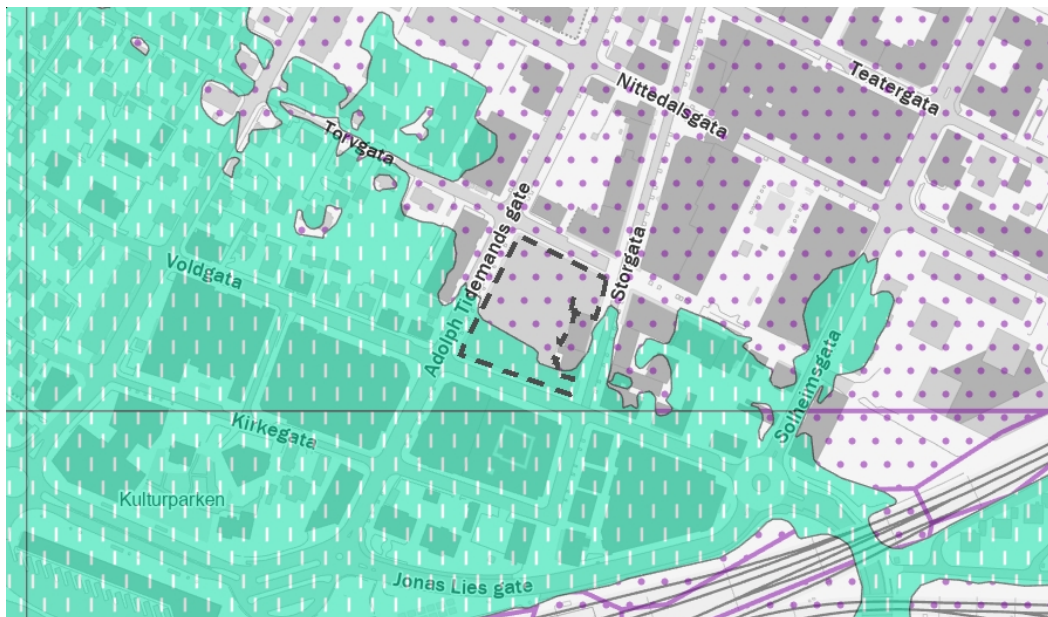
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentak-
intervall 10-20 år



Flom - gjentak-
intervall 50-200 år



Flom - gjentak-
intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde
for flom

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

12.05.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

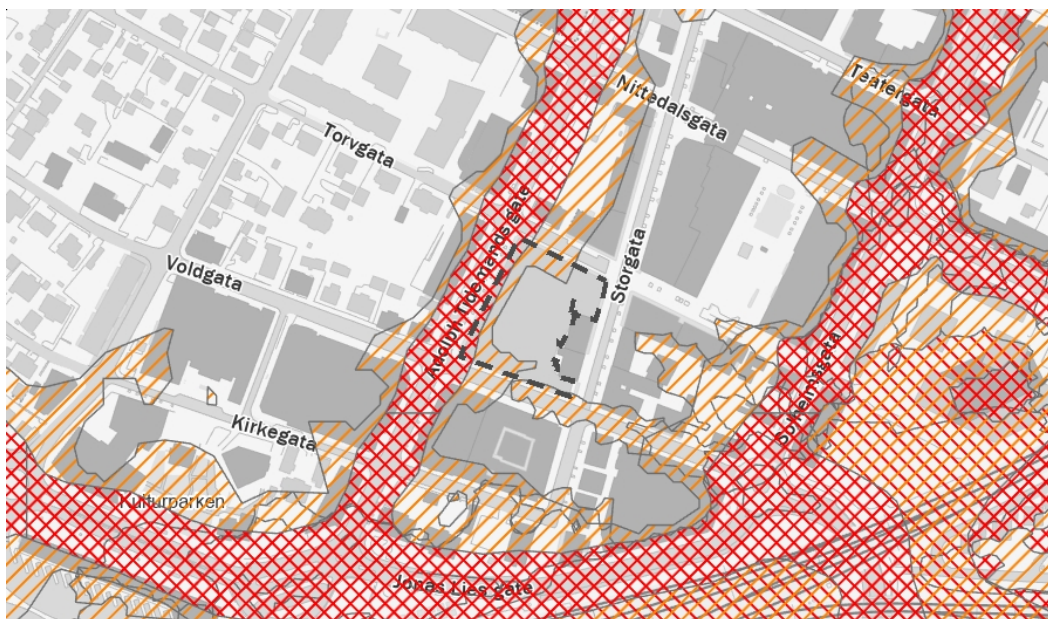
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	07.04.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring

	Gul støyzone		Rød støyzone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Adolph Tidemands gate 23
2000 LILLESTRØM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Albertine Schaug

Telefon: 468 09 448
E-post: albertine.schaug@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