

aktiv.



Dampsagveien 5B, 2004 LILLESTRØM

**Flott oppusset 4-roms leilighet
m/ supersentral beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 328 133,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 5 537 696,-
Felleskostn.: Kr 7 395,-
Selger: Samvel Borisovitsj Pogosov
Sofia Eduardovna

Pogosova

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 71/76 kvm
Tomtstr.: 3988 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 2478
Andelsnr.: 326
Oppdragsnr.: 1009250045

Flott oppusset 4-roms m/balkong med utsikt | Garasje | Heis

Meget pent oppusset 4-roms leilighet som ligger i et idyllisk og supersentralt boområde i Lillestrøm. Med bare 250 meter til Lillestrøm togstasjon får du hyppige direkte tog til både Oslo sentrum og Gardermoen.

Koselig balkong med utsikt til Nitelva med fine turmuligheter. Området har nærhet til skoler, barnehager, samt det meste av bymessige fasiliteter og fritidstilbud.

- Gjennomgående 4-roms leilighet i 2.etg.
- Leiligheten er ombygget og oppusset i 2023
- Nytt Epoq kjøkken (2023) med integrerte hvitevarer
- Delikat oppusset badrom i 2023
- 3 gode soverom
- Solrik balkong m/utsikt mot Nitelva
- Garasje plass med mulighet for ladestasjon
- 2 gjesteparkeringer
- Heis og trappefri adkomst
- Supersentral beliggenhet i sentrum av Lillestrøm



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	72
Energiattest	77
Andre vedlegg	85
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 71 m² Entré, bod, 3 soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning 3 soverom,bad, bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3988 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger, parkeringsarealer og sittegrupper.

Beliggenhet

Boligen har en supersentral beliggenhet i sentrum av Lillestrøm, men allikevel med nærhet til store grøntarealer og Nitelva.

Offentlig kommunikasjon

Togforbindelser

Lillestrøm stasjon (jernbane) er kun ca. 300 m unna, eller omtrent 5 minutters gange

fra boligen. Her er det hyppige togavganger, lokaltog og pendel- og regiontog som gir rask forbindelse til Oslo og andre regioner.
Til Oslo sentrum tar toget 10 minutter. Skal du ut å reise så tar flytoget ca. 12 minutter.

Busstilbud

Bussterminalen ligger også ved Lillestrøm stasjon. Her går flere busslinjer som 100, 350 og 380 – bl.a. mot Oslo og andre nærliggende områder.

Skoler og barnehager

Boligen sogner til Vigernes barneskole og Sophie Radich ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdet. Bl.a Lilleborg barnehage, Torva barnehage, Lillestrøm barnehage og Normisjon åpen barnehage.

Byens fasiliteter

Boligen ligger sentralt i Lillestrøm sentrum med kort vei til et mangfold av restauranter, kafeer, butikker og kulturtilbud. Etter bare 4 minutters gange står du midt en et hav av utvalg. F.eks. kan det anbefales Casa Mia, en familiedrevet perle med tradisjonsrik italiensk mat. Feniqa for smakfull libanesisk mat midt i byen – autentisk og rustikt eller Mirabel som serverer høy kvalitet på middelhavsmat og byr på moderne retter i fine omgivelser. For shopping er det kort gangavstand til shoppingsenteret Lillestrøm torv Lillestrøm Torv – et moderne kjøpesenter midt i sentrum med et bredt utvalg av klær, sko, interiør, elektronikk og dagligvare. Her finnes også flere serveringssteder. Det er umiddelbar nærhet til flere matbutikker som Rema 1000 (200 meter) og Kiwi (400 meter).

Fritidsaktiviteter

Boligen ligger idyllisk til ved elvepromenader og små grøntlommer, Det er kort avstand til markaområder i nærområdet med turmuligheter sommer og vinter. Området har tilgang til alt av andre fritidsaktiviteter en det gjelder klatrepark, skatepark, kunspark, museer eller idrettshaller som f.eks. LSK-hallen og Skedsmohallen for innendørs fotball og håndball.

På sommeren kan det anbefales å benytte Nebbursvollen friluftsbad med basseng, lek og kafé.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Lilleborg barnehage

Torva barnehage

Lillestrøm barnehage

Normisjon åpen barnehage.

Skolekrets

Vigernes barneskole

Sophie Radich ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Lillestrøm stasjon 300 meter

Bygningssakkyndig

Torgeir Lien;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2000/2001 over 5 etasjer + garasjekjeller. Bygningen har bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/murkonstruksjon. Utfyllende fasader i bindingsverk. Yttervegger er kledd med pusset/malte overflater samt liggende panel. Etasjeskillere i betongelementer. Tilnærmet flatt yttertak, antatt tekket med papp/membran. Yttertak er ikke inspisert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Leiligheten overflateoppusset i 2023

Nytt kjøkken i 2023

Bad oppusset i 2023 med flis på flis løsning og ny innredning

Innhold

Entré, bod, 3 soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. Det er utgang til balkong fra stuen. Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg, samt 1 kjellerbod på 5 kvm.

Standard

Boligens standard rom for rom:

Entré

Bygget har adkomst via felles oppgang og svalgang til leiligheten i andre etasje.

Entreen er lys og innbydende, med eikeparkett på gulvet, malte, slette vegger i en lys hvit farge og hvitmalt elementtak i betong. Alle innvendige vegger og tak er sparklet og malt i 2023. I entréen er det montert skyvedørsgarderobe.

Innvendig bod

Leiligheten har en praktisk innvendig bod med god lagringsplass. Det er veggmontert hyllesystem. Flater er bestående av vinylbelegg på gulv. Vegger og himling er malt i 2023.

Soverom I

Leiligheten har tre gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med nattbord, og er innredet med en romslig skyvedørsgarderobe. Gulvet belagt med laminat og alle flater forøvrig er sparkløet og malt i en hvit farge i 2023.

Soverom II

Det andre soverommet har tilsvarende gulv og fargevalg, og her er det også plass til dobbeltseng og nattbord. Her er det montert et praktisk garderoreskap.

Soverom III

Det tredje soverommet er litt mindre en de to andre. Her er det plass til en seng, kontorpult m.m. Rommet fungerer idag utmerket som et gjesterom. Her er det parkett på gulv og alle flater forøvrig er sparklet og malt i 2023.

Baderom

Baderommet ble oppusset i 2023 med ny innredning og nye fliser på gulv og vegger (Flis på flis løsning). Originalt sluk, membran og varmekabler ble beholdt. Både veggfliser og gulvfliser har format på ca. 60x60 cm. Det er nedsenket dusjsone med fliser som har format på ca. 5x5 cm. Det er himling med innfelte downlights.

Stue

Stuen er lys og luftig med store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en romslig følelse. Det er eikeparkett på gulv og alle flater forøvrig er sparklet og malt i 2023. I stuen er det god plass til sofagruppe, samt spiseplass ved den åpne kjøkkenløsningen. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong.

Kjøkken

Kjøkkenet er moderne oppusset i 2023 med innredning fra Epoq. Innredningen har glatte hvite fronter som har integrerte håndtak. Benkeplater og veggplater i kvarts

levert av Nerostein (Crystal Nevada). Underlimt oppvaskkum med ettgrep blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin fra Gram, kjøle- og fryseskap fra Whirlpool samt stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp fra Bosch.

Balkong

Leiligheten har en romslig balkong med flott utsikt mot elva. Her er det god plass til en sittegruppe m.m.

Diverse

Det er endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning. Dette består hovedsakelig i at arealet av det minste soverommet opprinnelig var en del av separat kjøkken. Det var dessuten opprinnelig en dør mellom bad og hovedsoverom.

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

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 5,7 m². Balkongdekke i betong. Plastheller på gulv. Under plasthellene er det fliser. Rekkverk i stål/aluminium og glass. Håndlist i tre. Øvre del av sidefelt kan skyves til side. Plexiglass på øvre del av rekkverksfront. Himlingsplater fra 2023. Liggende trepanel på leilighetens yttervegger mot balkong. Veggmontert utelampe og dobbel stikkontakt. Solskjerming i front av balkongen, som styres manuelt med sveiv. Bortsett fra avvik nevnt under, har balkongen normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

På befaringen ble noen av plasthellene demontert og det ble i disse områdene konstatert at flisene har bom eller er løse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran og fliser nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking og det faktum at flere av flisene har bom eller er løse.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg mellom baderom og bod, med adkomst til fordelerskap fra bod. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter

i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det anbefales å montere lekkasjedeteksjon/Waterguard i tilknytning til rørskap og i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæring vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Original 3-stavs eikeparkett i entré, stue/kjøkken og det minste soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre stedvis slitt parkett med flere sår og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes. Parkettgulv kan vanligvis slipes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 16 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 15 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 20 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv

Gulvfliser med format på ca. 60x60 cm. Nedsenket dusjsone, på ca. 10 mm, med fliser som har format på ca. 5x5 cm. Eier opplyser at det ble lagt avrettingsmasse oppå eksisterende gulvfliser utenfor dusjsonen og at det deretter ble lagt nye gulvfliser i 2023. Originale varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Ny termostat i 2023. Gulvet er sjekket med krysslaser. Til topp slukrist er det fall på 15 mm fra topp flis ved dør i en avstand på ca. 2 m fra sluk, og fall på 17-24 mm i en avstand på 0,80 m fra sluk, samt fall på 16 mm i en avstand på ca. 2,60 m fra sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble dessuten registrert noe motfall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for membran. Det lot seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å visuelt registrere hvordan membranen i gulvet er utført mot klemringen på sluket. Det antas at den delvis grønne massen som er smurt over den hvite klemringen er en påstrykningsmembran, men det er ikke mulig ved en visuell kontroll å se hvordan membran/slukmansjett er avsluttet mot klemringen/bak klemringen. Det er ingen tekniske grunner til at membran skal påføres over selve klemringen, slik det er utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten overflateoppusset i 2023

Nytt kjøkken i 2023

Bad oppusset i 2023 med flis på flis løsning og ny innredning

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har grunnpakke tv/internett inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Parkering

Garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det medfølger 2 gjestekort til gjesteparkering.

Forsikringsselskap

Protector

Polisenummer

2289732

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet et sentralvarmeanlegg med vannbåren varme. På badet er det elektriske varmekabler. Varmtvann leveres via sentralanlegg.

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 044 916

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 179 665

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold m.m.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 395

Felleskostnader inkluderer

Rep og vedlikehold, garasje, nedbetaling av andel fellesgjeld, byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, tv/internett, driftskostnader m.m.
Varmtvann og fyring faktureres i tillegg a-konto.

Andel Fellesgjeld

Kr 328 133

Fellesgjeld pr. dato

13.06.2025

Andel fellesformue

Kr 30 772

Andel fellesformue dato

13.06.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kanalen Borettslag

Organisasjonsnummer

981129814

Andelsnummer

326

Om borettslaget

Kanalen Borettslag ble stiftet 10.08.1999 og har organisasjonsnummer 981 129 814

Borettslaget består av 45 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

Eiendommen har gnr 81, bnr 2478 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Nordea Bank ABP:

Type: A

Rente: 5,70%

Term: 4

Total restgjeld: 10 386 095

Andel saldo: 160 028

Løpetid: 19.05.21-30.06.46

Info per 13.06.25

Nordea Bank ABP:

Type: S

Rente: 5,70%

Term: 4

Total restgjeld: 8 658 724

Andel saldo: 168 105

Løpetid: 26.07.11-30.06.38

Info per 13.06.25

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir utlyst på forhånd. Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. her 25.08.2025 kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 2478 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 326 i Kanalen Borettslag med orgnr. 981129814

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

2000/7468-1/8 15.05.2000 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Beløp: NOK 52 176 000

Panthaver: ROMERIKE BOLIGBYGGELAG

LØPENR: 5419575

2000/7468-2/8 15.05.2000 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

Prioritet etter byggelån og senere faste lån som er nødvendig for å gjennomføre planen.

2000/20255-1/8 23.11.2000 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

2001/2554-1/8 15.02.2001 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

2001/3704-1/8 08.03.2001 ERKLÆRING/AVTALE

for flomsikring.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2001/3708-1/8 08.03.2001 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak etter forurensingsloven.

Med restriksjoner på graving.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Statens forurensingstilsyn. mv.

Med flere bestemmelser

2001/7360-1/8 09.05.2001 ERKLÆRING/AVTALE

Best. vedr. disponering, bruk og vedlikehold av felles

utomhusarealer og utvendige parkeringsarealer

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/519979-1/200 04.07.2011 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 13 500 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

2017/104062-1/200 03.02.2017 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 10 000 000

Panthaver: NORDEA BANK

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 26.04.2005.

Det er utstedt ferdigattest på fasadeendring 08.03.2019.

Det er utstedt ferdigattest på rehabilitering av våtrom 25.11.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.04.2005.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til boligbebyggelse nåværende, og nærliggende områder er regulert til samme formål, friområde nåværende, sentrumsformål nåværende og bruk og vern, sjø, vassdr., strand. nåværende. I kartet fremkommer det faresone for flom i nærheten av Nitelva. Eiendommen ligger i område regulert til blokkbebyggelse i reguleringsplan, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, friområde og område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet.

Det er p.t. ingen reguleringsplanforslag i området som berører eiendommen.

Alle interessenter anbefales å benytte <https://lillestroem.kommunegis.no/> for å sette seg inn i kart og gjeldende regulering. Konferer megler ved spørsmål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 200 000 (Prisantydning)

328 133 (Andel av fellesgjeld)

5 528 133 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 563 (Omkostninger totalt)
17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 537 696 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 545 596 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 548 396 (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 9 563

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport fra takstmann, datert 04.08.2025

Egenerklæringsskjema fra selger

Årsinnkalling 2025

Protokoll fra årsmøte 2025

Husordensregler og vedtekter

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 35.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

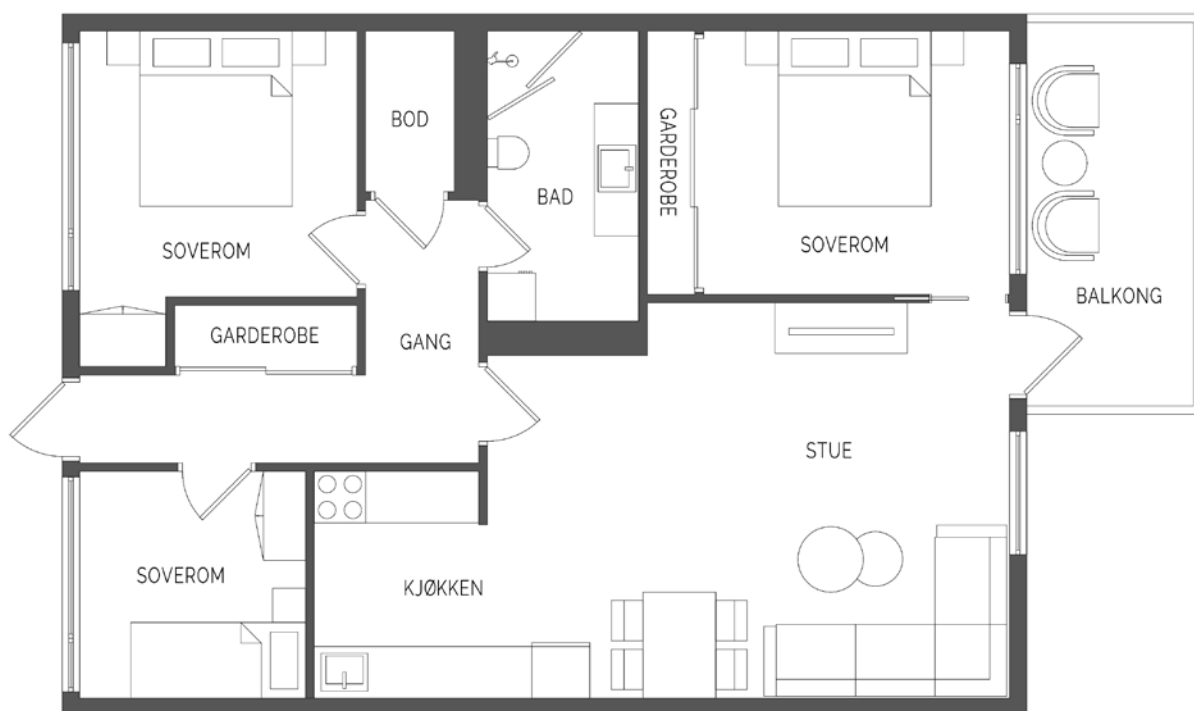
Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

15.08.2025

Plantage



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Stuen



Velkommen til visning i Dampsagveien 5B !



Leiligheten har en romslig stue med god plass til sofagruppe og spisebord med stoler.



Stuen er oppusset i 2023 med nymalt vegg- og himlingsoverflater.



Det er en fin åpen løsning mot kjøkkenet.

Balkong



Fra stuen kommer du ut til en romslig og solrik balkong.



Det er god plass til en sittegruppe m.m.



Balkongen har sol fra tidlig på morgen til ca. kl. 14.00



Flott utsikt fra balkongen mot elven.

Kjøkken



Nytt kjøkken i 2023 med innredning fra Epoq. Innredningen har glatte hvite fronter som har integrerte håndtak. Benkeplater og veggplater i kvarts / Nerostein (Crystal Nevada).



Kjøkkenen har godt med skap plass



Det er Integrert oppvaskmaskin fra Gram, kjøle- og frysenskap fra Whirlpool samt stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp fra Bosch.



Det er underlimt oppvaskkum med ettgreps blande batteri.

Soverom I



Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord m.m.



På hovedsoverommet er det god lagringsplass for klær i ny skyvedørsgarderober (2023).

Soverom II



Soverom II er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord m.m.

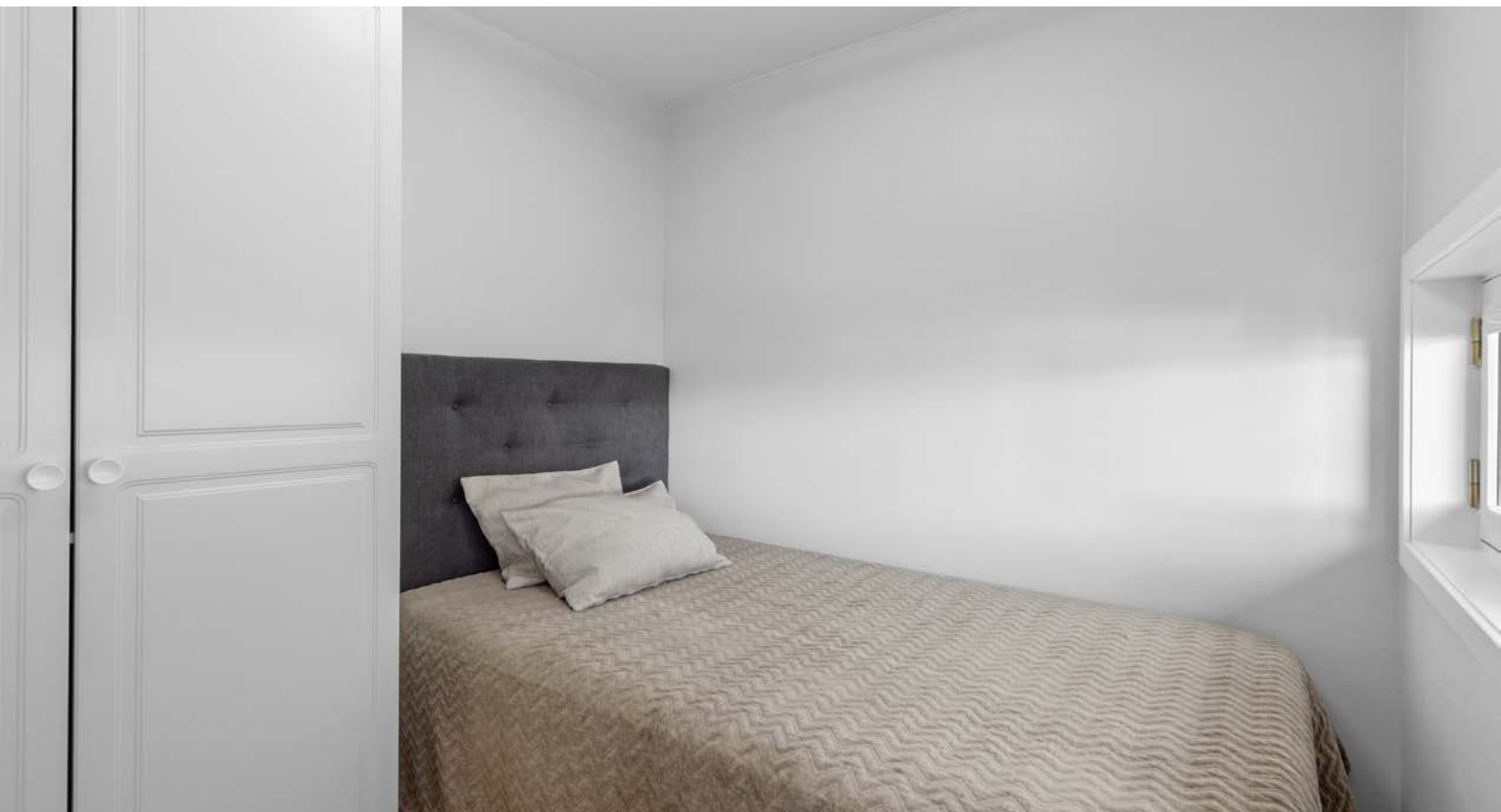


Her er det lagringsplass for klær i nytt klesskap fra 2023.

Soverom III



Soverom III er litt mindre, men har plass til seng, skap m.m.



Her medfølger et praktisk klesskap for lagring av klær.

Baderom



Nyoppusset delikat flislagt baderom fra 2023.

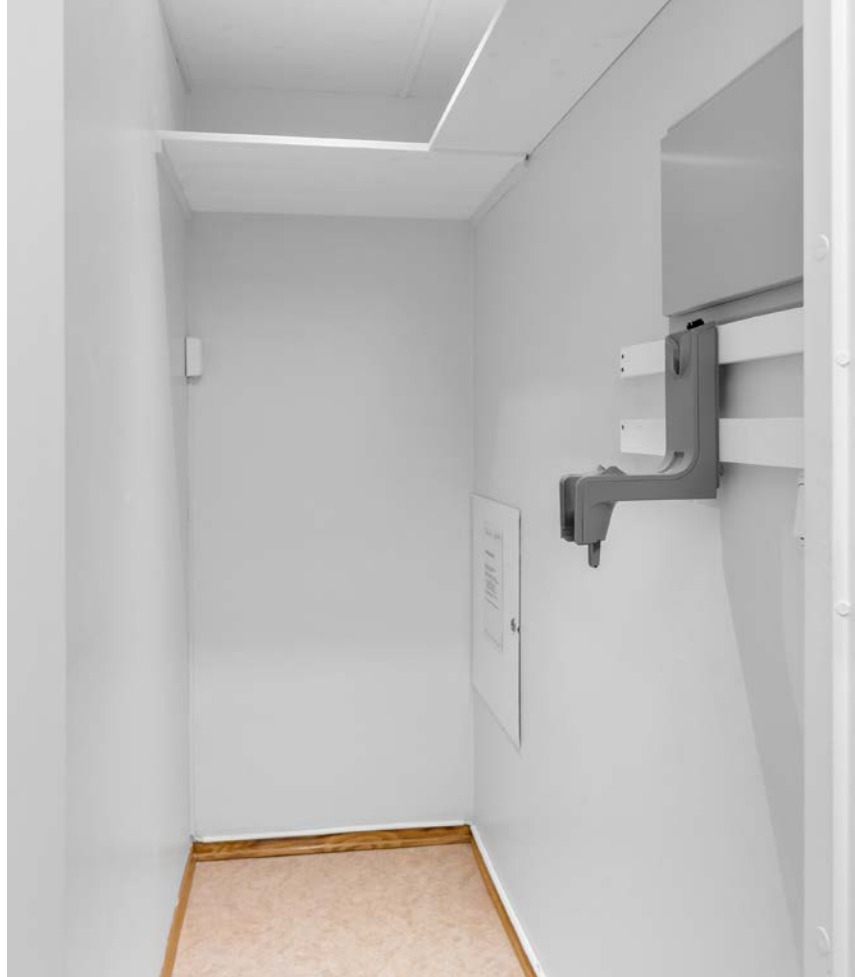


Det er god plass vaskemaskin/tørketrommel.

Boder

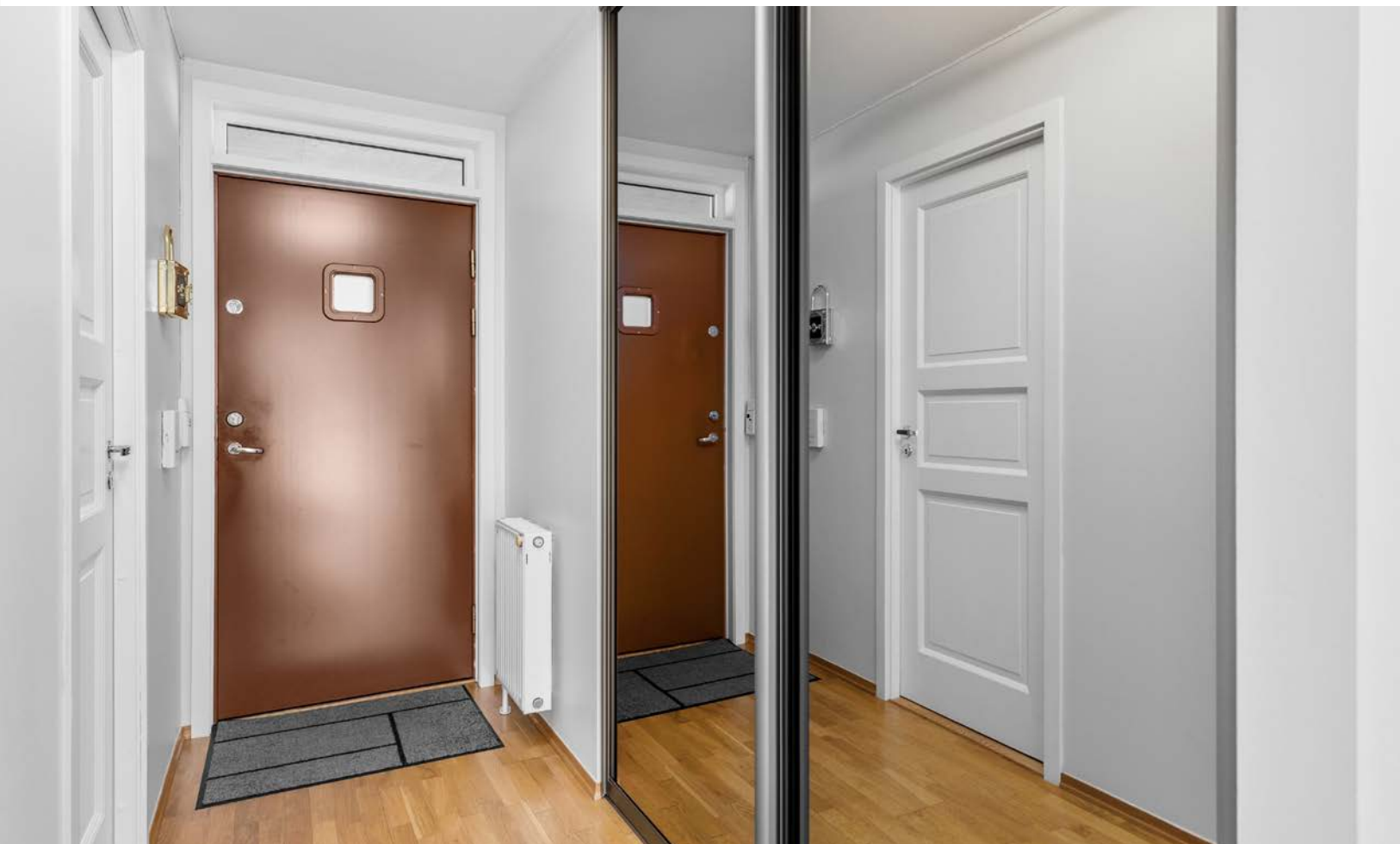
Bilde øverst:
Praktisk innvendig bod med god
lagringsplass.

Bilde nederst:



Entré

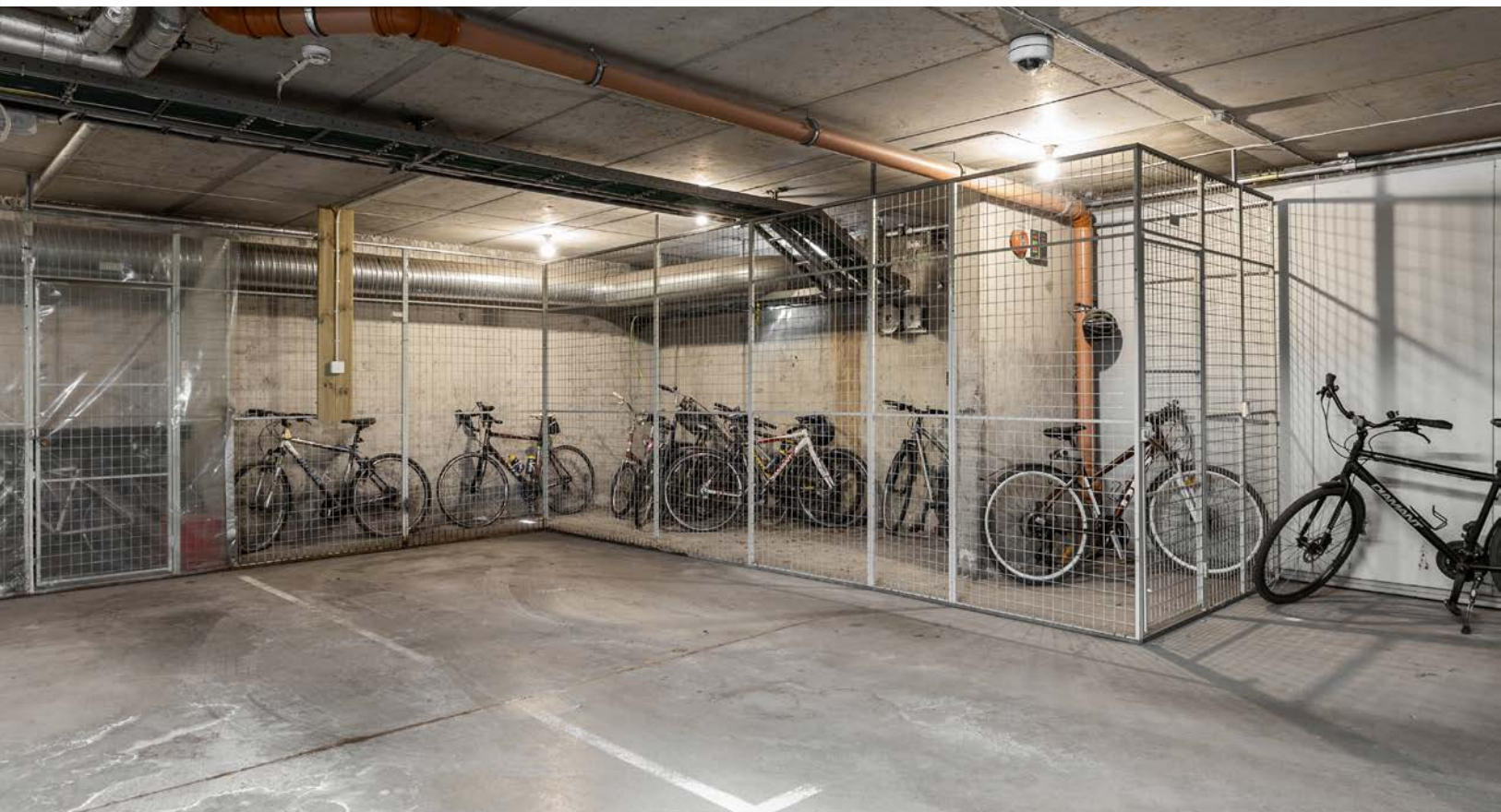
Det er montert praktisk skyvedørsgarderobe
i gangen.



Borettslaget



Borettslaget har moderne fasade



Garasje plass i felles garasjeanlegg medfølger.

Nærområde



Borettslaget har flotte utearealer opparbeidet med gressplener, busker og trær. Det er satt opp hyggelige sittegrupper.



Borettslaget ligger fint til ved elven med flotte turstier rett ved.

Byens muligheter



Området byr på et imponerende utvalg av restauranter, kaféer og spisesteder som passer enhver smak og anledning.



Boligen ligger rett ved Lillestrøm stasjon. Her kan du ta tog til Oslo sentrum på 9 min eller flytoget til Oslo lufthavn på 12 min.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Dampsagveien 5 B, 2004 LILLESTRØM



LILLESTRØM kommune



gnr. 81, bnr. 2478



Andelsnummer 326

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 04.08.2025

Oppdragsnr.: 15431-1559

Referansenummer: IZ1186

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



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

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330



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

4-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje i lavblokk i Lillestrøm Syd i Skedsmo kommune. Opprinnelig 3-roms leilighet. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, bad og bod. Stue med utgang til østvendt balkong. Leiligheten disponerer kjellerbod merket med nr. 326. Leiligheten har bruksrett til garasjeplass merket med nr. 326 i felles garasjeanlegg i kjeller.

Leilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30, med sikkerhetslås og lite glassfelt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fabrikkmalte 3-speils fyllingsdører. Glassfelt i dør mellom entré og stue/kjøkken. Skyvedør mellom stue og hovedsoverom. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Laminatgulv på 2 soverom. Vinylbelegg i bod. Original 3-stavs eikeparkett i entré, stue/kjøkken og det minste soverommet. Malte vegg- og himlingsoverflater. Vegger og himlinger ble sparklet og malt i 2023. Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. 2-dørs skyvedørgarderobe i entré. 3-dørs skyvedørgarderobe fra 2023 på hovedsoverom. Garderobeskap på de 2 minste soverommene. Veggmonterte hyller i innvendig bod. Plisségardiner på soveromsvinduer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eier opplyser at badet ble oppgradert i 2023 med nye fliser, innredning, utstyr, downlights, termostat m.m. Eier opplyser videre at originalt sluk, membran og varmekabler ble beholdt. Veggfliser med format på ca. 60x60 cm, som ble lagt utenpå eksisterende fliser. Malt gipsplatehimling med innfelte LED-downlights. Gulvfliser med format på ca. 60x60 cm. Nedsenket dusjsone med fliser som har format på ca. 5x5 cm. Eier opplyser at det ble lagt avrettingsmasse oppå eksisterende gulvfliser utenfor dusjsonen og at det deretter ble lagt nye gulvfliser. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Plastsluk med klemring for membran. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisterne. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av ev. lekkasjevann fra sisternen. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte fronter. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq kjøkkeninnredning fra 2023, med glatte hvite fronter som har integrerte håndtak. Benkeplater og veggplater i kvarts levert av Nerostein (Crystal Nevada). Underlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin fra Gram, kjøle- og fryseskap fra Whirlpool samt stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp fra Bosch.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør opplegg. Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen. Leiligheten har avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg i stue og

alle soverom. Luftespalte mellom dørblad og terskel på innvendige dører. Oppvarming med radiatorer i entré, stue og 2 soverom. Fordelerskap er plassert i innvendig bod. Felles fordelerskap for vannbåren varme og forbruksvann. Sikringsskap med 63A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod. Fordelingskurser med automatsikringer og 2 jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 5 stk. 16A kurser og 1 stk. 15A kurs. Brannslukningsapparat. Røykvarslere/detektorer i entré og stue som er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Oversendt tegning fra kommunen, via eiendomsmegler, er tegning nr. A1-102, datert 13.08.1999.
- Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består hovedsakelig i at arealet av det minste soverommet opprinnelig var en del av separat kjøkken. Det var dessuten opprinnelig en dør mellom bad og hovedsoverom.

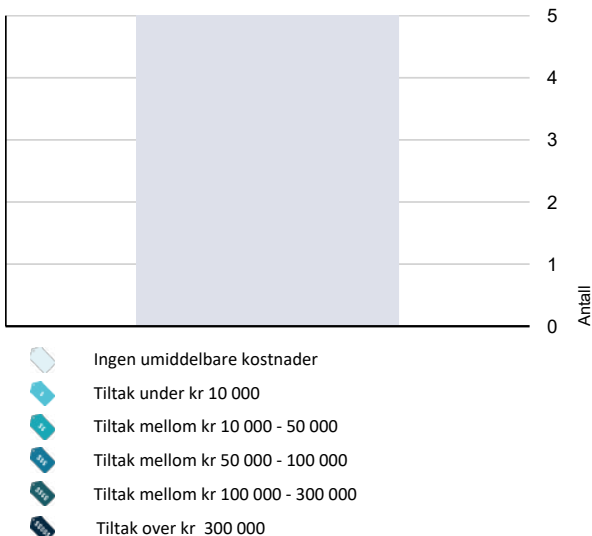
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2001

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Normal elde, slitasje og klimapåvirkning. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer på vinduer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Dører

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30, med sikkerhetslås og lite glassfelt.
Døren har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 5,7 m². Balkongdekke i betong. Plastheller på gulv. Under plasthellene er det fliser. Rakkverk i stål/aluminium og glass. Håndlist i tre. Øvre del av sidefelt kan skyves til side. Plexiglass på øvre del av rekkverksfront. Himlingsplater fra 2023. Liggende trepanel på leilighetens yttervegg mot balkong. Veggmontert utelampe og dobbel stikkontakt. Solskjerming i front av balkongen, som styres manuelt med sveiv. Bortsett fra avvik nevnt under, har balkongen normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

På befaringen ble noen av plasthellene demontert og det ble i disse områdene konstatert at flisene har bom eller er løse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran og fliser nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking og det faktum at flere av flisene har bom eller er løse.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Original 3-stavs eikeparkett i entré, stue/kjøkken og det minste soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre stedvis slitt parkett med flere sår og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning må påregnes dersom avvik skal lukkes. Parkettgulv kan vanligvis slipes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater - 2

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Laminatgulv på 2 soverom. Vinylbelegg i bod.

Tilstandsrapport

Vegger: Malte overflater. Veggoverflater ble sparklet og malt i 2023.
Himlinger: Malte himlinger. Himlingsoverflater ble sparklet og malt i 2023.
Normal slitasjegrad.

Generelt: Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 16 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 15 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 20 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Fabrikkmalte 3-speils fyllingsdører. Glassfelt i dør mellom entré og stue/kjøkken. Skyvedør mellom stue og hovedsoverom. Dørene har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet ble oppgradert i 2023 med nye fliser (flis på flis), innredning, utstyr, downlights, termostat m.m. Eier opplyser videre at originalt sluk, membran og varmekabler ble beholdt. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet/byggetidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggfliser med format på ca. 60x60 cm, som eier opplyser at ble lagt utenpå eksisterende fliser i 2023. Malt gipsplatehimling med innfelte LED-downlights.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med format på ca. 60x60 cm. Nedsenket dusjsone, på ca. 10 mm, med fliser som har format på ca. 5x5 cm. Eier opplyser at det ble lagt avrettingsmasse oppå eksisterende gulvfliser utenfor dusjsonen og at det deretter ble lagt nye gulvfliser i 2023. Originale varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Ny termostat i 2023. Gulvet er sjekket med krysslaser. Til topp slukrist er det fall på 15 mm fra topp flis ved dør i en avstand på ca. 2 m fra sluk, og fall på 17-24 mm i en avstand på 0,80 m fra sluk, samt fall på 16 mm i en avstand på ca. 2,60 m fra sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble dessuten registrert noe motfall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for membran. Det lot seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å visuelt registrere hvordan membranen i gulvet er utført mot klemringen på sluket. Det antas at den delvis grønne massen som er smurt over den hvite klemringen er en påstrykningsmembran, men det er ikke mulig ved en visuell kontroll å se hvordan membran/slukmansjett er avsluttet mot klemringen/bak klemringen. Det er ingen tekniske grunner til at membran skal påføres over selve klemringen, slik det er utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd susterne. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av ev. lekkasjevann fra sisternen. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte fronter. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baksiden av dusjonen er tilgjengelig via inspeksjonsluke for røropplegg som er lokalisert i vegg bak dusjonen. Denne har adkomst fra bod. Det var derfor ikke nødvendig med hulltaking.

Fuktmåling med fuktmåler av typen Protimeter MMS2 viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning, med glatte hvite fronter som har integrerte håndtak. Benkeplater og veggplater i kvarts levert av Nerostein (Crystal Nevada). Underlimt oppvaskkum med ettgrep blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin fra Gram, kjøle- og fryseskap fra Whirlpool samt stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp fra Bosch. Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjestopper.

Normal brukslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Fuktsøk med indikasjoninstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg mellom badet og bod, med adkomst til fordelerskap fra bod.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om.

Tilstandsrapport

på befaringsdagen. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det anbefales å montere lekkasjedeteksjon/Waterguard i tilknytning til rørskap og i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken.

1 TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast.

Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt. Friskluftstilførsel via veggventiler i yttervegg i stue og alle soverom. Luftespalte mellom dørblad og terskel på innvendige dører. Mekaniske avtrekksanlegg krever periodisk oppfølging i form av rens og vedlikehold.

1 TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer i entré, stue og 2 soverom. Fordelerskap er plassert i innvendig bod. Felles fordelerskap for vannbåren varme og forbruksvann.

Ingen synlige tegn til lekkasje. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Generelt om vedlikehold av radiatorer: For at varmesystemet skal fungere effektivt bør man lufte radiatorene før oppvarmings sesongen, eller etter behov.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 63A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod. Fordelingskurser med automatsikringer og 2 jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 5 stk. 16A kurser og 1 stk. 15A kurs.

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.

2001

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring fra Straye EI & Solar AS datert 31.05.2023. Arbeidsbeskrivelse: Komplettering.
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
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
Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæring vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere/detektor i entré og stue, som er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.

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

Tilstandsrapport

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Røykvarsler/detektor er ikke funksjonstestet på befaringen.

Alle brannalarmanlegg skal ha en årlig kontroll. En slik kontroll gjennomføres etter NS 3960 og innebærer blant annet funksjonsprøving av sentralutstyr, detektorer og styringsfunksjoner. Det forutsettes at borettslaget har vedlikeholdsavtale med et godkjent firma.

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

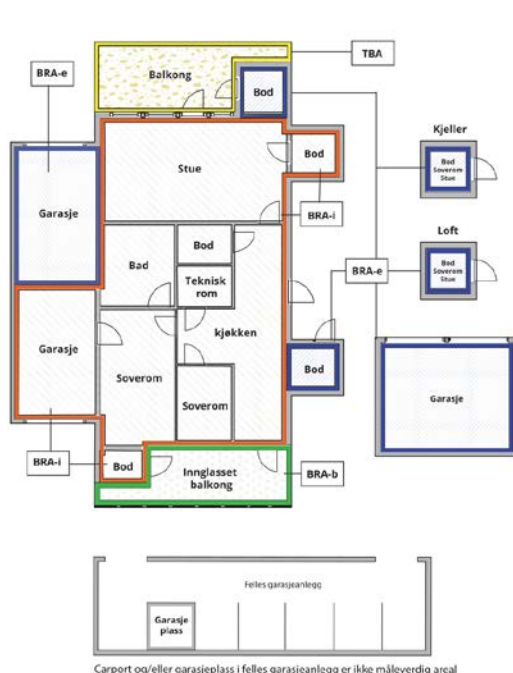
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	71			71	6
Kjeller		5		5	
SUM	71	5			6
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, bad, bod.		
Kjeller		Kjellerbod.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,41 m.
Balkong på 5,7 m².
Leiligheten disponerer kjellerbod på 5,3 m². Boden er merket med nr. 326.

Generelt: Bod som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Oversendt tegning fra kommunen, via eiendomsmegler, er tegning nr. A1-102, datert 13.08.1999. Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består hovedsakelig i at arealet av det minste soverommet opprinnelig var en del av separat kjøkken. Det var dessuten opprinnelig en dør mellom bad og hovedsoverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lunder & Aas Rørleggerservice AS i 2023: Plugget ut radiator.
Straye El & Solar AS i 2023: Diverse el. arbeid. Blant annet ny kurs til stekeovn på kjøkken, nye LED-downlights med dimmer og ny termostat på bad samt montering av nye lamper m.m.
NS Bygg AS i 2023: Legging av fliser samt montering av utstyr og innredning m.m.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	69	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Sofia Eduardovna Pogosova Pogosov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2478		0	3988.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dampsagveien 5 B

Hjemmelshaver

Kanalen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0204/KANALEN BORETTSLAG	981129814	H0204	BORI BBL Tlf: 63 89 02 00	Pogosov Samvel Borisovitsj, Pogosova Sofia Eduardovna

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

326

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Boligblokk over 5 etasjer + garasjekjeller.

Adkomst til leilighetene via heis, trapp og utvendig svalgang.

Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/murkonstruksjon. Utfyllende fasader i bindingsverk.

Yttervegger er kledd med pusset/malte overflater samt liggende panel.

Etasjeskillere i betongelementer.

Tilnærmet flatt yttertak, antatt teknet med papp/membran. Yttertak er ikke inspisert.

Borettslaget består av 45 leiligheter, fordelt på 3 bygninger.

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler og vedlikeholdsplan.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	2289732			
Kommentar Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	

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/I21186>

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 Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250045	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sofia Eduardovna Pogosova	Samvel Borisovitsj Pogosov
Gateadresse	
Dampsagveien 5B	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2004
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009250045

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 faglært
Beskrivelse	har lagt fliser
Arbeid utført av	ns bygg as

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	nye kraner
Arbeid utført av	ns bygg as

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

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 skjevgkre 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	el firma
Arbeid utført av	straye el og solar as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

et nytt soverom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1009250045

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009250045

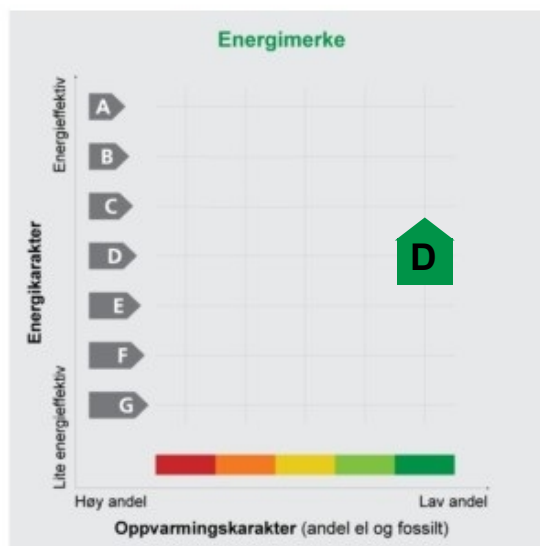
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sofia Pogosova	7b402884c1b5746574392 97b2e8ee47f88b35b25	04.08.2025 13:45:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Samvel Pogosov	725e7cfb7b2df8151c426b e804d1ff80a8744b21	04.08.2025 13:51:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1009250045

- 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>

Adresse	Dampsagveien 5B
Postnr	2004
Sted	LILLESTRØM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	81
Bnr.	2478
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	19351823
Bolignr.	H0204
Merkenr.	8312ea26-9cc9-4a33-829a-394edfeb6eb
Dato.	20.02.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

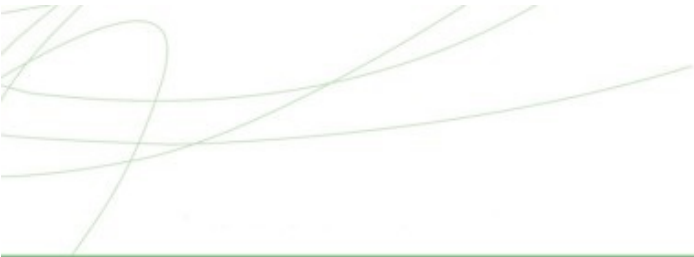
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

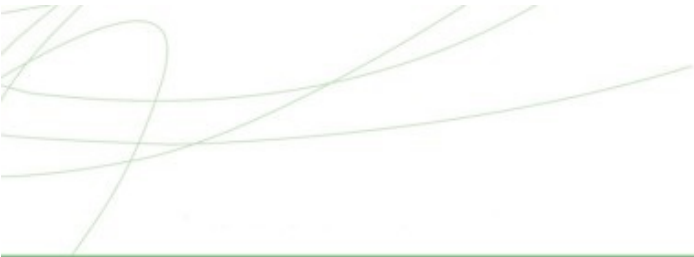
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Tiltak utendørs**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2000

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 71

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

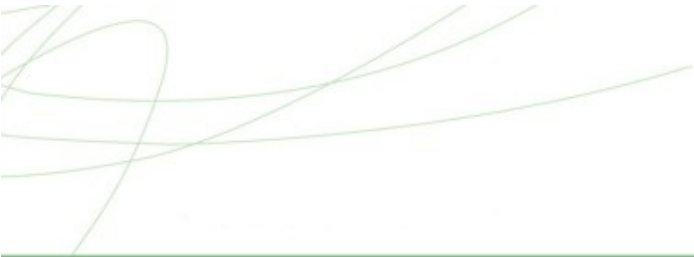
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Fjernvarme

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dampsagveien 5B
Postnr/Sted: 2004 LILLESTRØM
Bolignr: H0204
Dato: 20.02.2023 10:53:54
Energimerkenr: 8312ea26-9cc9-4a33-829a-394edfebf6eb

Gårdsnr: 81
Bruksnr: 2478
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 19351823

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

**BORI BBL**

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

Generert 13.06.25

Vår ref.: 442 / 326

Meglerns ref.:

1009250045

Boligopplysninger

Andel	326	Bolignr	H0204
Boligselskap	442 Kanalen Borettslag	Etasje	2.etg
Adresse	DAMPSAGVEIEN 5 B, 2004 LILLESTRØM	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Samvel Borisovitsj Pogosov, Sofia Eduardovna Pogosova	Bygningstype	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må
være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 13.06.25: kr
7 395,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan
endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11
Felleskostnader	7 395	7 395	7 395	7 395	7 395	7 395

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Nordea Bank ABP 5,70% Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	10 386 095	160 028	19.05.21 - 30.06.46
Nordea Bank ABP 5,70% Serielån, Info pr 31.03.25	4	8 658 724	168 105	26.07.11 - 30.06.38
Total		19 044 819	328 133	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Nordea Bank ABP - 5,70% Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	10 386 095	19.05.21 - 30.06.46
Nordea Bank ABP - 5,70% Serielån, Info pr 31.03.25	4	8 658 724	26.07.11 - 30.06.38

Selskap og eiendom

Selskap 442 Kanalen Borettslag (orgnr. 981129814)

Antall enheter 45

Styrets e-post	styreleder.kanalen@gmail.com
Styreleder	Sverre Olav Kjølberg (95789145)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 2289732)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/2478
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 332 342,00	Andre inntekter	kr 1 128,00
Formue	kr 30 772,00	Utgifter	kr 19 584,00

Merknader

Borettslaget har månedlig forbruksfakturerings av energi og varmt vann etter måler. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalingspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til kundeservice@techem.no.

Innkalling til ordinær generalforsamling 06.05.2025 for 442 Kanalen Borettslag.

Møtested: Norasonde, Kirkegt 18, Lillestrøm
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Vedtektsendringer
- Sak 6: Vedtekstendringer
- Sak 7: Personvalg
- Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"NNN velges til møteleder.

Fra forretningsfører møter Laila Coldevin.

XX og XX signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes.

Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret legger frem sin rapport over siste årets arbeid.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Valgkomiteen legger frem forslag til honorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. #####

Sak 5: Vedtektsendringer

Forslag fra valgkomiteen:

Korrigerings i første avsnitt:

Endre "BORI (Bolitbyggelaget Romerike)", til "BORI BBL"

Endring av kommunenavn i punkt 1:

§1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

(1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo.

"Skedsmo" endres til "Lillestrøm".

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Endre som foreslått

Sak 6: Vedtekstendringer

Forslag fra valgkomiteen:

§9-4 "Fastsetting av godtgjørelse til styret"

endres til:

"Fastsetting av godtgjørelse til styret etter forslag fra valgkomiteen"

Alternativ 1

som foreslått fra valgkomiteen

Mot ★ Styrets innstilling

Ingen endring av §9-4

Da det er styrets oppgave å lage budsjett hvor styrehonorar må være med, mener vi det bør ligge til grunn. Generalforsamlingen kan komme fram til annet beløp, da det er den som bestemmer. Styret selv fordeler honoraret.

Sak 7: Personvalg

Valgkomiteen legger frem sitt forslag.

Det er åpent for benkeforslag.

Styreleder Sverre Olav Kjølberg er ikke på valg. Ble valgt for 2 år i 2024

Styremedlem Lars Johan Storaune er ikke på valg. Ble valgt for 2 år i 2024

Unni Johnsen foreslås gjenvalgt for 2 nye år

Morten Nygård foreslås gjenvalgt for 2 nye år

Ellen Sofie Hovlandsdal foreslås valg for 2 år

Varamedlemmer foreslås gjenvalg for ett nytt år:

Martin Kopperud

Grete Cowburn

Anne Marie Barken

Kandidater til **Styreleder (2 år) Ikke på valg:**

Kandidater til **Styremedlem (2 år) ikke på valg:**

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

- Morten Eilert Nygård
- Ellen Sofie Hovlandsdal

- Unni Johnsen

Kandidater til **Varamedlemmer**:

- Anne-Marie Barken
- Grete Cowburn
- Martin Kopperud

Kandidater til **Valgkomite**:

Kandidater til **Delegat til BORIs generalforsamling**:

- Sverre Olav Kjølberg

Kandidater til **Varadelegat til BORIs generalforsamling**:

- Lars Johan Storaune

Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

Kandidater til **Varadelegat**:

Kanalen Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Sverre-Olav Kjølberg	valgt for 2 år i 2024
Nestleder	Lars Storaune	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Marte Tangen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Morten Nygård	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Unni Johnsen	valgt for 2 år i 2023

Varamedlemmer til styret:

Martin Kopperud	valgt for 1 år i 2024
Grethe Cowburn	valgt for 1 år i 2024
Anne-Marie Barken	valgt for 1 år i 2024

Valgkomite:

Sigurd Hovlandsal	valgt for 1 år i 2024
Hanna Cramer Småstu	valgt for 1 år i 2024
Aage Jacobsen	valgt for 1 år i 2024
Håkon Rustad	valgt for 1 år i 2024

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

Sverre-Olav Kjølberg	som delegat
Lars Storaune	som varadelegat

SELSKAPSFØRER

Kanalen Borettslag ble stiftet 10.08.1999
og har organisasjonsnummer 981 129 814

Borettslaget består av 45 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.
Eiendommen har gnr 81, bnr 2478 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslagets postadresse:

Kanalen Borettslag, c/o BORI BBL, Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Faktura mottas pr EHF til: 981129814

Som pdf til: 981129814@bori.no

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt (antall) møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Utelys, nye lamper
- Nye gitter i en del boder i garasje, rustet i stykker
- Fjernet jord og hellelagt langs B mot p-plass.
- Fasadevask.

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

Godkjent av styret, den 18.03.25

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Kanalen borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 788 434	4 236 813	4 340 160	4 758 160
Annen driftsinntekt	2	3 900	0	0	0
Sum driftsinntekter		4 792 334	4 236 813	4 340 160	4 758 160
Kostnader					
Lønnskostnad	3	109 764	104 538	114 100	125 510
Konsulenttjenester	4	155 341	159 127	154 080	163 229
Kontingenter	5	18 362	18 362	18 650	18 650
Rep og vedlikehold	6	775 220	559 729	532 000	557 000
Forsikringer		263 652	243 338	265 400	230 400
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	540 276	584 697	617 000	695 000
Energi og fyring	8	548 439	137 667	140 000	525 000
Kabel-TV og telefoni	9	250 387	239 008	253 900	263 000
Driftskostnader	10	152 933	169 906	186 000	191 000
Andre driftskostnader	11	64 645	82 413	51 000	63 400
Sum driftskostnader		2 879 019	2 298 784	2 332 130	2 832 189
Driftsresultat før finansposter		1 913 315	1 938 029	2 008 030	1 925 971
Finansielle poster					
Finansinntekt		73 241	15 868	0	75 000
Finanskostnad		1 137 019	1 049 680	1 116 700	1 078 810
Sum finansposter		-1 063 778	-1 033 812	-1 116 700	-1 003 810
Årsresultat		849 536	904 217	891 330	922 161
Overført udekket tap	14	849 536	904 217	0	0
Sum disponering		849 536	904 217	0	0

Balanse 31.12.2024

Kanalen borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 17	60 105 806	60 105 806
Tomt	12, 17	10 409 250	10 409 250
Sum varige driftsmidler		70 515 056	70 515 056
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		70 515 056	70 515 056
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		339 696	413 705
Kundefordringer		55 648	97 101
Andre fordringer		0	3 140
Sum fordringer		395 344	513 946
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 745 498	1 654 146
Sum omløpsmidler		2 140 842	2 168 092
SUM EIENDELER		72 655 898	72 683 148

Balanse 31.12.2024

Kanalen borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	4 500	4 500
Udekket tap	14	-2 339 761	-3 189 298
Sum egenkapital		-2 335 261	-3 184 798
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 17	19 274 590	20 184 890
Borettsinnskudd	16, 17	55 551 000	55 551 000
Sum langsiktig gjeld		74 825 590	75 735 890
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		155 444	117 878
Annen kortsiktig gjeld	18	10 126	14 178
Sum kortsiktig gjeld		165 570	132 056
Sum gjeld		74 991 160	75 867 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 655 898	72 683 148

Kanalen borettslag

Sverre-Olav Kjølborg
Styrets leder

Marte Tangen
Styremedlem

Lars Johan Storaune
Styremedlem

Morten Eilert Nygård
Styremedlem

Unni Johnsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	4 340 268	4 236 813	4 340 160	4 340 160
3631 Fjernvarme	448 166	0	0	418 000
Sum felleskostnader	4 788 434	4 236 813	4 340 160	4 758 160

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	3 900	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	3 900	0	0	0

Salg av portåpnere, kr 1500 og leie av MC-plass kr 2400

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	96 200	91 620	100 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	13 564	12 918	14 100	15 510
Sum lønnskostnader	109 764	104 538	114 100	125 510

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 969	4 906	5 150	5 200
Forretningsførerhonorar	114 530	109 759	114 530	120 030
Andre forvaltningstjenester	0	5 696	0	0
Teknisk bistand	0	9 835	0	0
HMS	23 550	20 325	24 400	24 999
Vakthold	12 292	8 606	10 000	13 000
Sum konsulenttenester	155 341	159 127	154 080	163 229

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	2 612	2 612	2 900	2 900
Kontingent BORI	15 750	15 750	15 750	15 750
Sum kontingenter	18 362	18 362	18 650	18 650

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	105 332	229 311	53 000	200 000
Vedlikehold VVS	16 315	11 992	15 000	0
Vedlikehold elektro	169 359	31 026	30 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	131 775	19 788	125 000	0
Vedlikehold heis	136 439	118 802	121 000	170 000
Vedlikehold garasjer	59 259	9 769	15 000	10 000
Vedlikehold varmeanlegg	53 312	50 889	56 000	57 000
Vedlikehold ventilasjon	4 408	4 179	67 000	5 000
Vedlikehold brannsikring	89 022	73 973	40 000	55 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000	10 000	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	775 220	559 729	532 000	557 000

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	500 318	479 467	507 000	615 000
Eiendomsskatt	39 958	105 230	110 000	80 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	540 276	584 697	617 000	695 000

Lillestrøm kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt for 2. halvår

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	71 670	99 756	100 000	75 000
Fjernvarme	476 770	37 911	40 000	450 000
Sum energi og fyring	548 439	137 667	140 000	525 000

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	250 387	239 008	253 900	263 000
Sum kabel-TV og telefoni	250 387	239 008	253 900	263 000

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	152 933	136 560	150 000	155 000
Gressklipping	0	33 346	36 000	36 000
Sum driftskostnader	152 933	169 906	186 000	191 000

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	0	1 934	0	0
Driftskostnader ladeanlegg	2 750	0	0	3 000
Skadedyrbekjempelse	12 990	19 287	21 000	15 000
Søppeltømming/container	12 423	29 638	20 000	15 000
Driftskostnader	420	0	0	0
Verktøy og redskaper	3 296	1 769	2 000	5 000
Inventar	1 969	0	0	0
Driftsmateriale	250	0	0	0
Datautstyr og programvare	0	8 298	0	0
Nøkler, låser og skilt	13 980	3 790	0	10 000
Kontorrekvisita	0	948	0	0
Lisenser/software	1 030	375	0	0
Generalforsamling/årsmøte	11 699	12 580	8 000	12 000
Velferdskostnader	938	1 000	0	1 000
Gave, ikke fradragsberettiget	500	392	0	0
Øredifferanser	0	2	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	0	2 400
Sum andre driftskostnader	64 645	82 413	51 000	63 400

Note 12 Anleggsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	10 409 250	60 105 806
Anskaffelseskost pr.31.12	10 409 250	60 105 806
Bokført verdi pr.31.12	10 409 250	60 105 806
Anskaffelsesår	2000	2001

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 500 fordelt på 45 à kr. 100

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 189 298	-4 093 514
Tilført til/fra EK fra årets resultat	849 536	904 217
Sum opptjent egenkapital 31.12	-2 339 761	-3 189 298

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 15 Pantelån

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.24: 5,70%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2021

11 531 000

Nedbetalt tidligere

836 604

Nedbetalt i år

244 884

Lånesaldo 31.12

10 449 512

Beregnet innfrielsesdato: 19.07.2046

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.24: 5,70%, løpetid 27 år

Opprinnelig 2011

13 300 000

Nedbetalt tidligere

3 809 506

Nedbetalt i år

665 416

Lånesaldo 31.12

8 825 078

Beregnet innfrielsesdato: 26.06.2038

Sum langsiktig gjeld

19 274 590

Note 16 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	74 825 590	75 735 890
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	70 515 056	70 515 056
Pant og sikkerhetsstillelse	75 676 000	75 676 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til bbl	2 156	0
Andre påløpte kostnader	7 970	14 178
Sum annen kortsiktig gjeld	10 126	14 178

Note 19 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	2 036 036	2 046 198
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	849 536	904 217
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-910 300	-914 379
B. Årets endring i disponible midler	-60 764	-10 162
C. Disponible midler 31.12	1 975 272	2 036 036
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 140 842	2 168 092
- Kortsiktig gjeld	165 570	132 056
= Disponible midler 31.12	1 975 272	2 036 036

442 Årsoppgjørspakke 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Nygård, Morten Eilert	2025-02-27	Johnsen, Unni	2025-02-27

Identifikasjon

 Nygård, Morten Eilert

Identifikasjon

 Johnsen, Unni

Navn	Dato
Storaune, Lars	2025-02-27

Identifikasjon

 Storaune, Lars

Navn	Dato
Kjølberg, Sverre-Olav	2025-02-28

Identifikasjon

 Kjølberg, Sverre-Olav

Navn	Dato
Tangen, Marte	2025-02-27

Identifikasjon

 Tangen, Marte

Til generalforsamlingen i Kanalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalen Borettslag som viser et overskudd på NOK 849 536. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 3. mars 2025

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

03.03.2025 20:36:17

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Ikke på valg for år Adresse.....

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Kellen Sofie Kortlandtsdal for 2 år Adresse 5 B.
2. Navn: Morten Nygaard for 2 år Adresse 5 A.
3. Navn: Winni Johansen for 2 år Adresse 5 B.
4. Navn: for år Adresse.....

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Martin Rønneud Adresse 5 A
2. Navn: Grethe Cederbom Adresse 5 A
3. Navn: Anne Marie Borken Adresse 5 C
4. Navn: Adresse.....

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Adresse.....
2. Navn: Adresse.....
3. Navn: Adresse.....

5. Som delegat til BORI's generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Sivore Olav Kjølberg Adresse 5 C
2. Navn: Adresse.....
3. Navn: Adresse.....

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Passi Storaune Adresse 5 B.
2. Navn: Adresse.....
3. Navn: Adresse.....

Dato 26.1.02 - 2025

I valgkomiteen for Ranalen Borettslag

Asger Jacobsen
Håkon Rustad

Ørn Indell
Glanna Ormest Sinastu

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter

Vedtekter

for

Kanalen borettslag

Org nr 981 129 814 tilknyttet BORI (Boligbyggelaget Romerike), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.8.1999, endret den 6. mai 2004, endret den 08. mai 2008. Sist endret 04. mai 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kanalen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan BORI eller selskap eid av BORI eie inntil 20% av andelene i borettslaget.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

(6) Alle andelseiere har bruksrett til én garasjeplass.

Denne garasjeplassen følger leiligheten og kan ikke omsettes uavhengig av denne. Andelseier som disponerer flere garasjeplasser plikter ved fraflytting å overdra de(n) ekstra garasjeplass(er) til ny andelseier eller til annen andelseier i Kanalen eller Lillestrøm Brygge borettslag.

Med bakgrunn i vedtak på ekstraordinær generalforsamling 20.8.2019 har borettslaget installert felles infrastruktur for lading av el-bil og hybridbil.

Ladeanlegget omfatter omfatter samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget. Vedtaket innebærer at alle andelseiere gis rett til å knytte seg til ladeanlegget med ladekontakt på egen parkeringsplass i samsvar med bestemmelsene i Borettslagslova § 5-11a

Andelseier plikter å benytte sin garasjeplass dersom vedkommende har bil. Garasjeplasser som ikke er i bruk kan med styrets godkjenning leies ut til andre andelseiere i Kanalen eller Lillestrøm Brygge borettslag. Andelseier som disponerer mer enn én garasjeplass kan kun overdra bruksrett eller leie ut ekstra plass til andre andelseiere i Kanalen eller Lillestrøm Brygge borettslag.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseier kan foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer inne i leiligheten dersom slike arbeider ikke svekker den bygningsmessige konstruksjonen, medfører endringer av felles rør, ledninger og andre fellesinstallasjoner, eller hindrer eventuelt vedlikehold og utskifting av disse.

Borettslaget er ikke ansvarlig for følgeskader av endringer, vedlikehold, reparasjoner eller utskiftninger som er foretatt på andelshavers ansvar og risiko.

VVS, elektriske arbeider og legging av membran skal utføres av autoriserte fagfolk.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5–13 og 5–15.

(8) Husholdningsavfall skal sorteres i samsvar med gjeldende renovasjonsforskrifter for kommunen.

Oppslag i borettslagets oppsamlingsrom for husholdningsavfall gir informasjon om hvilke avfallskategorier som tillates lagt i avfallscontainere.

Matavfall skal sorteres for seg og legges i egne grønne poser for dette formålet.

Slike poser kan hentes i oppsamlingsrommet.

Alt avfall skal komprimeres i størst mulig utstrekning for å utnytte plassen i avfallscontainerne best mulig.

Andelseierne har selv ansvar for å levere avfall som ikke hører inn under kategorien husholdningsavfall til egne returpunkter/gjenvinningsstasjoner.

Andelseierne har videre ansvar for at avfall fra byggearbeider i egen leilighet fjernes og leveres returpunkt/gjenvinningsstasjon i samsvar med bestemmelsene som gjelder for denne type avfall. Dersom innleide hjelpere benyttes, skal forskriftsmessig fjerning av avfall avtales særskilt.

(9) Dersom heisene benyttes til annet enn persontransport, for eksempel ved flytting, frakt og materialer og større og tunge ting, skal andelshaver kontakte styre for utlån av nøkkel for å holde heisdørene oppe mens inn- og utlasting av heis pågår slik at skader på heisen unngås.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5–18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6–1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6–2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5–22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6–3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7–1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7–2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8–1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2–4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9–4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5–22 og 5–23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

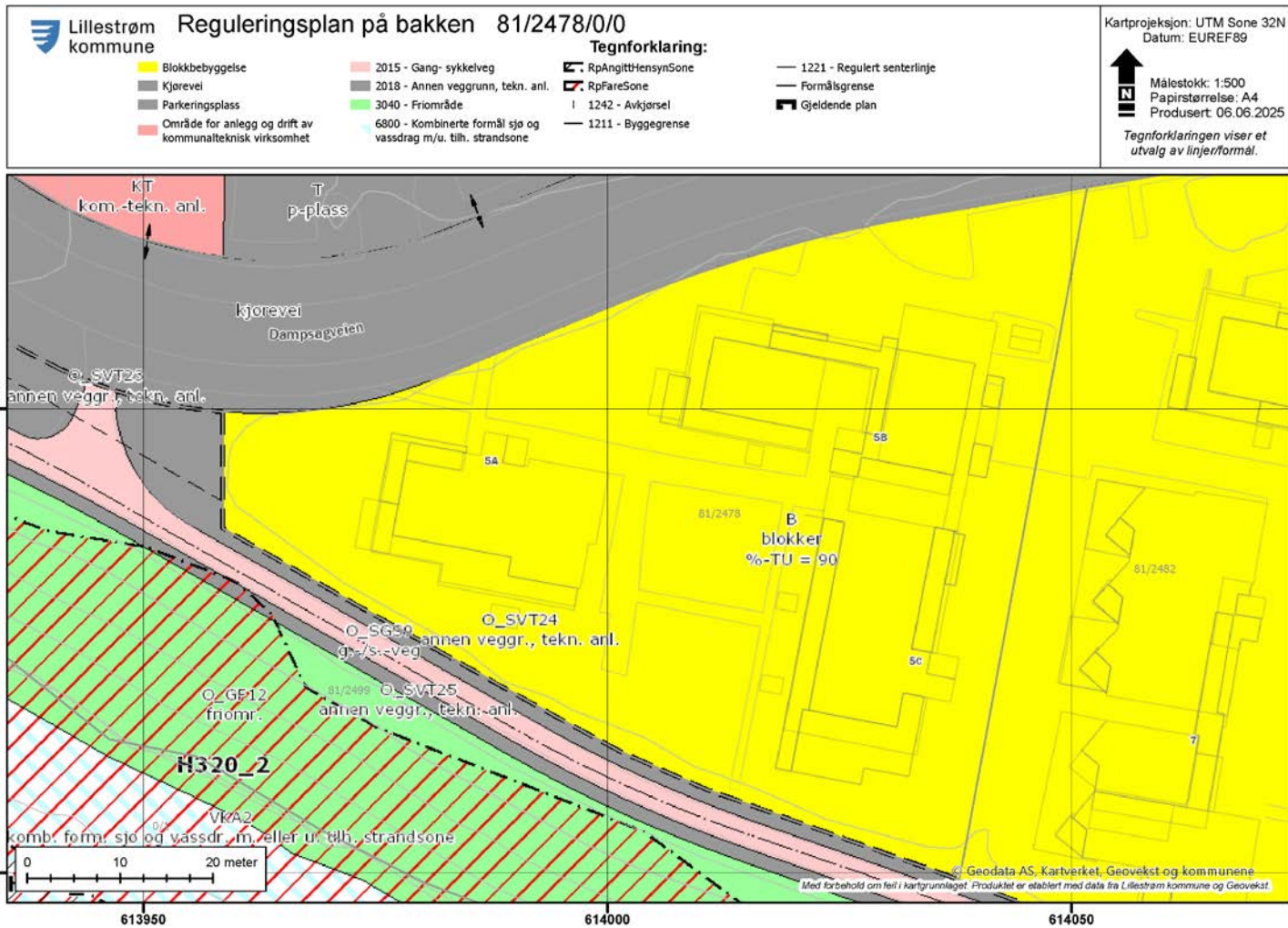
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7–12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.





SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Lillestrøm Syd Boligutvikling AS
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

2005/1976

Boligblokk m/garasjejeller

Tun A, B og C

Dampsagveien 1-17

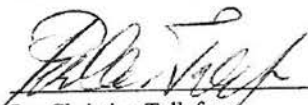
Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr. 2478/2482/2467/2486		Festenr:	Seksjonsnr:
BTA:	m ²	BRA _(hoveddel) :	m ²	BRA _(tilleggsdel) :	m ²
00/36	10.02.00	Rammetillatelse IG I IG II			Kontrollerklæring / Dato
00/138	12.04.00				
00/863	29.08.00				
00/881	01.09.00	Rammetillatelse IG I IG II			Sluttkontroll / Dato
00/1020	11.10.00				
01/024	30.01.01				

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av ferdigmelding av 13.04.05 fra Lund Hagen Arkitekter AS.
Samt tidligere gitt midlertidige brukstillatelser

Byggesaksavdelingen - 26.04.2005


Per Christian Tellefsen
Saksbehandler/konsulent

Ansvarlig søker
Annen myndighet/instans

Skedsmo kommune, Driftsavdelingen
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen
Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark
NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen

Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.



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: Dampsagveien 5B
2004 LILLESTRØM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

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