

STRØMMEN SENTRUM

Verkstedveien 8

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling v/Eirik Blix har gleden av å presentere Verkstedveien 8.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 790 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

8263.3 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

95 840,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

3 885 840,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

3 170,- pr. mnd

ETASJE

2

FELLESFORMUE

28 390,-

BYGGEÅR

2018

BRA-I/BRA TOTAL

56/70 kvm

ENERGIKLASSE

B

Din megler



Eirik Blix

Eiendomsmegler | Partner

eirik.blix@emera.no

+47 467 65 086

Eirik er en serviceinnstilt megler som følger deg tett gjennom hele salgsprosessen – med stort fokus på tillit, profesjonalitet og god oppfølging. Med en tydelig strategi for hva som skaper effektive prosesser og sterke resultater, sikrer jeg at salget ditt blir både trygt og forutsigbart. Som født og oppvokst på Romerike har jeg svært god kjennskap til området og markedet – en fordel som gir deg ekstra trygghet gjennom hele prosessen.

Kunder beskriver meg som profesjonell, tillitsvekkende og resultatorientert. Jeg legger stor vekt på kvalitet i hvert ledd og sørger for tett oppfølging fra start til slutt – noe som gjør at både selgere og kjøpere sitter igjen svært fornøyde.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!



Sentral og innbydende 2-roms selveier fra 2018 - Garasjeplass - Solrik balkong - Perfekt utleie/førstegangskjøp

Emera Eiendomsmegling har gleden av å presentere Verkstedveien 8.

Dette er en lys og romslig 2-roms selveier med garasjeplass. Her bor du godt i en nyere leilighet fra 2018 midt i hjertet av Strømmen med gangavstand til buss, tog, kjøpesenter og restauranter. Leiligheten holder en moderne standard, har en meget god og effektivt planløsning, og en svært attraktiv beliggenhet.

Høydepunkter:

- Sentral 2-roms leilighet fra 2018
- Garasjeplass
- Lave fellesutgifter
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til solrik, innglasset balkong
- Romslig soverom med innvendig bod
- Delikat bad med lyse fliser, gulvvarme og downlights
- Sportsbod på ca. 6 m²
- Gangavstand til tog, buss og kjøpesenter
- Perfekt for utleie eller førstegangskjøp!

Velkommen til visning.



Åpen stue- og kjøkkenløsning.





Her er det plass til en hyggelig sittegruppe og grill.



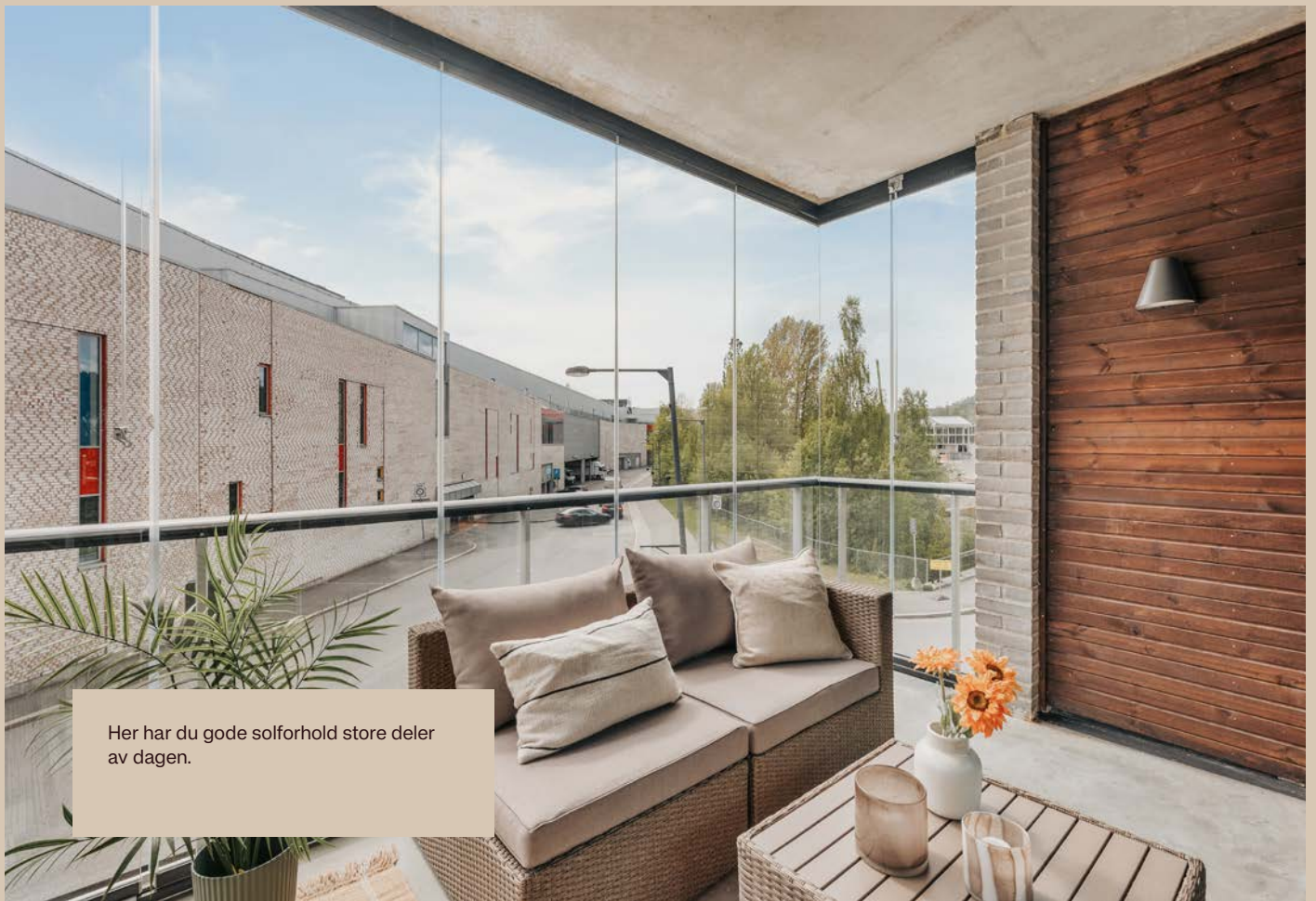




Balkongen er innglasset og måler ca. 7 kvm.



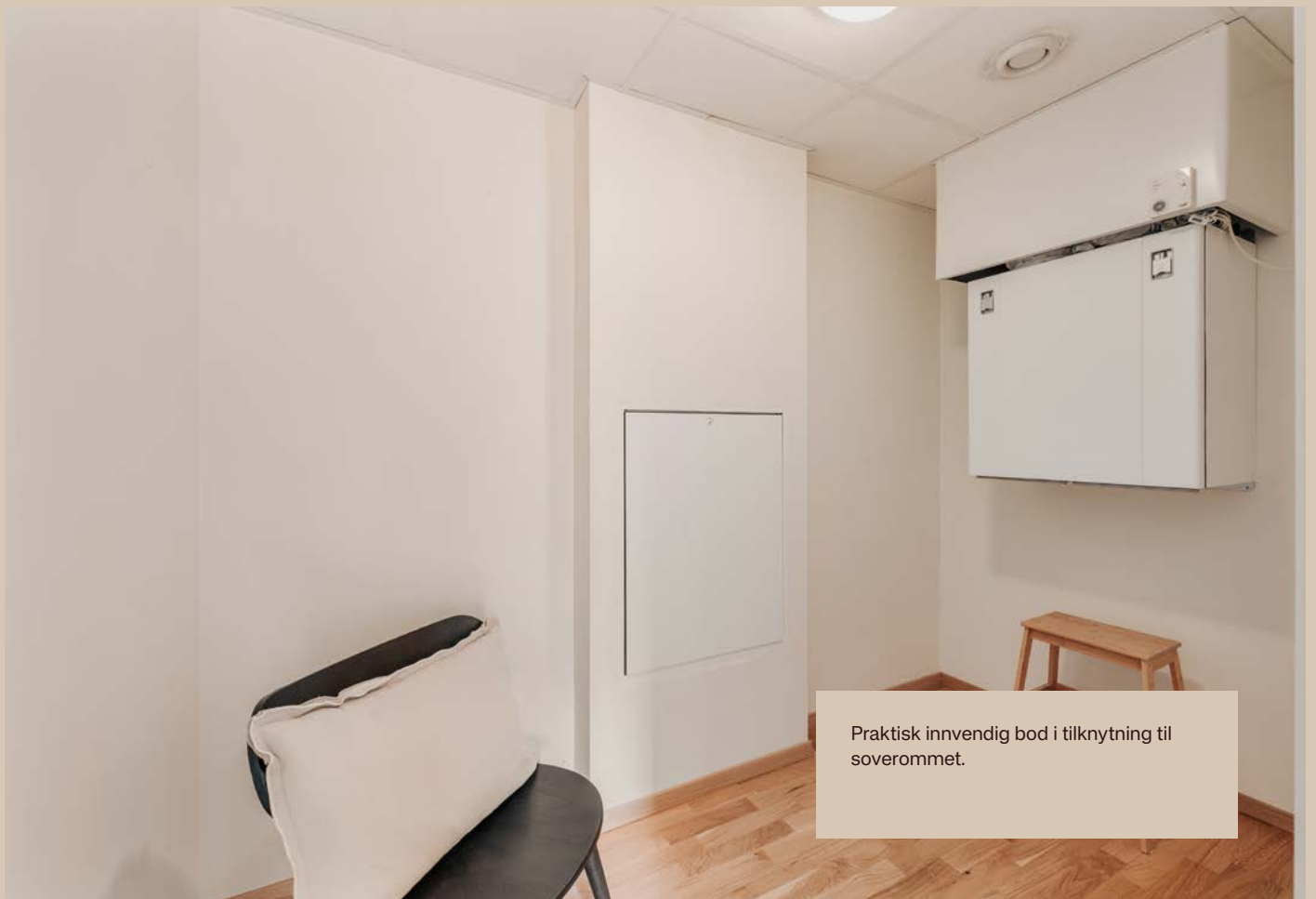
STROM



Her har du gode solforhold store deler av dagen.



Lyst og romslig soverom med dobbeltseng og garderober.







Pent kjøkken med hvitevarer som medfølger.



I forlengelse av kjøkkenet er det god plass til en spisegruppe.









Delikat helfisjet baderom med gulvvarme og downlights. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





Innbydende og romslig entre med garderobeskap.

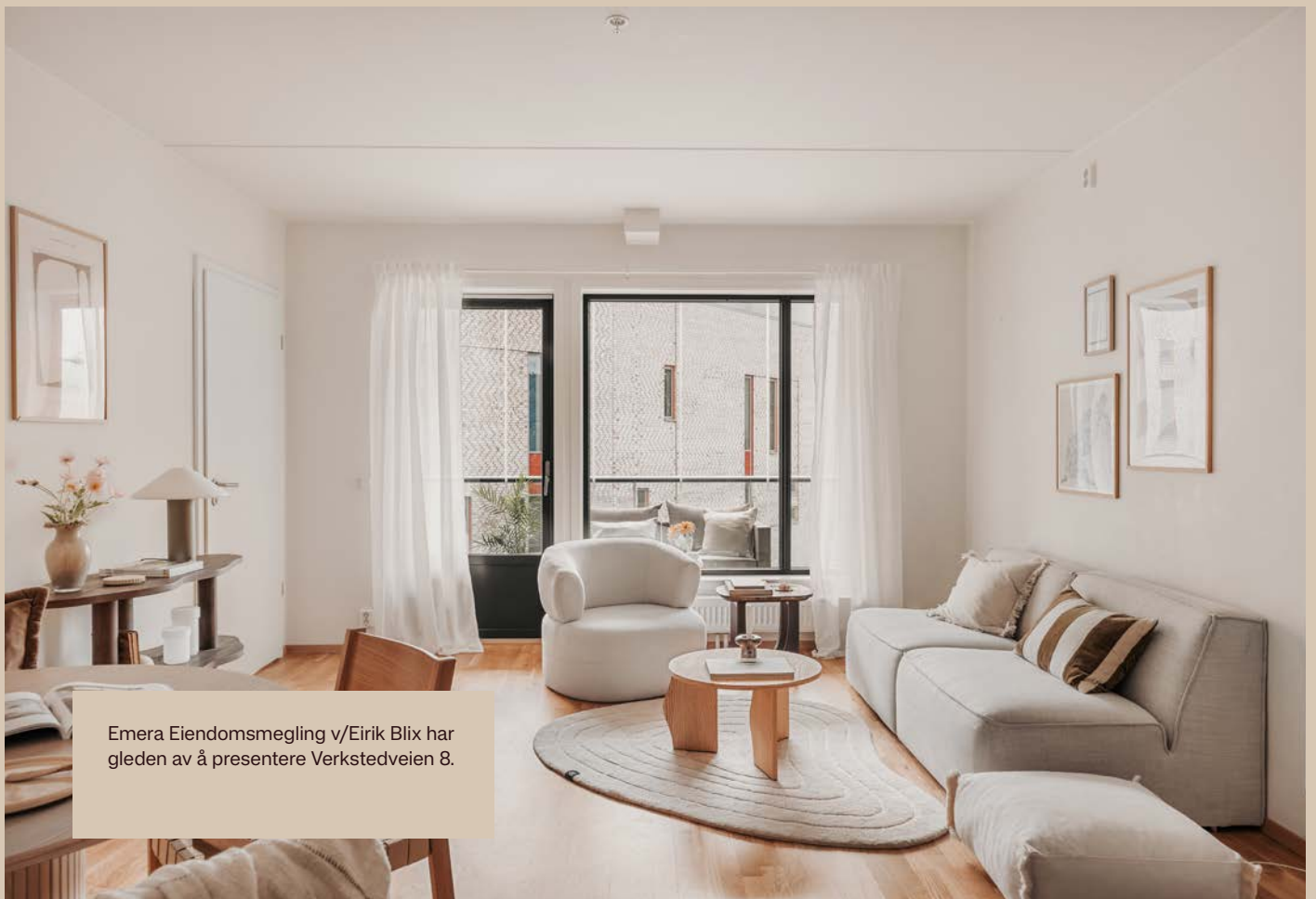


Garasje plass i lukket anlegg medfølger.
Det er også sportsbod i kjelleren.





Leiligheten ligger i 2.etasje og har en svært sentral beliggenhet med gangstand til tog, buss og kjøpesenter.

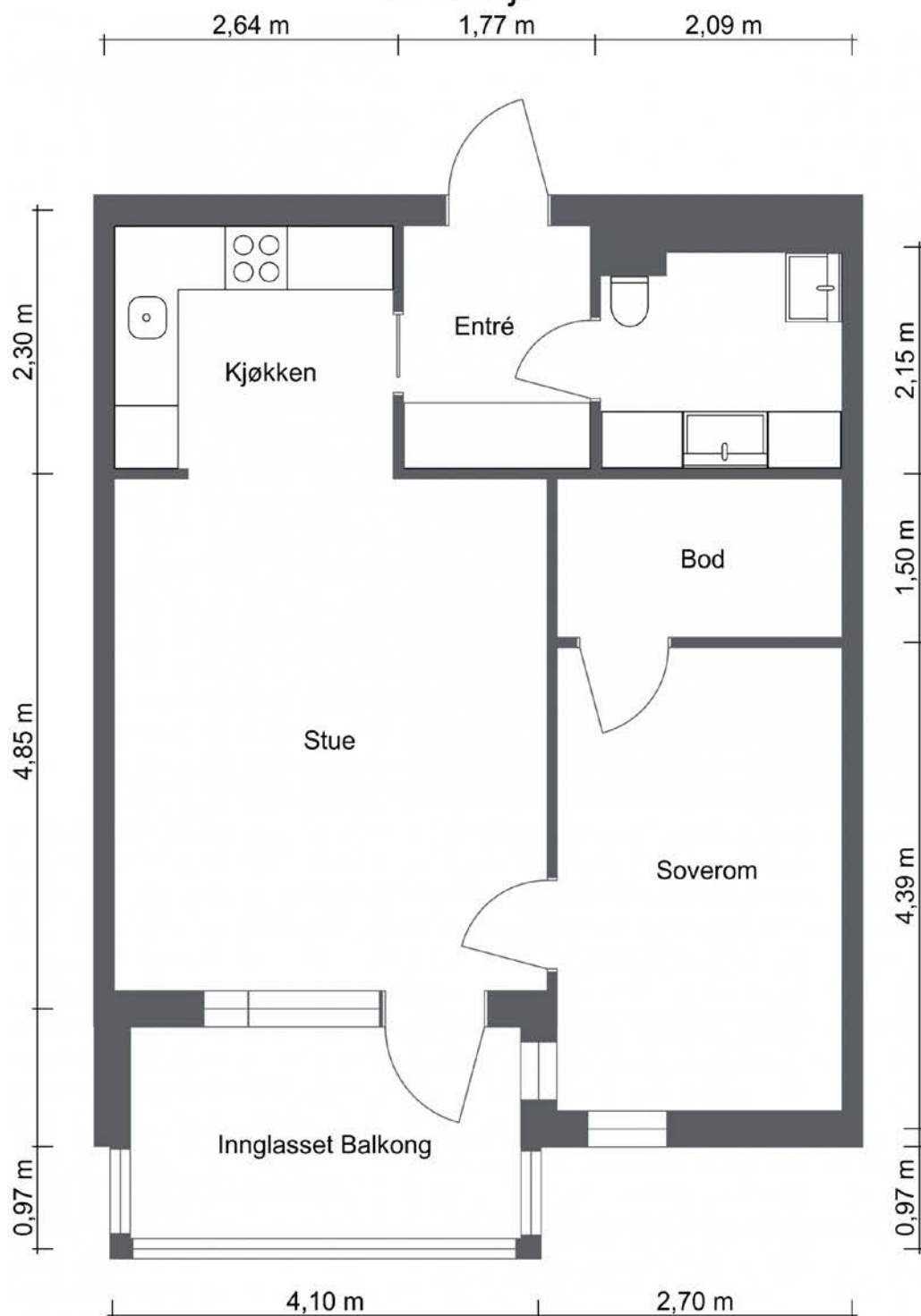


Emera Eiendomsmegling v/Eirik Blix har gleden av å presentere Verkstedveien 8.

Plantegning



Verkstedveien 8
2. Etasje



Tegnet av NøkkelTakst AS, en del av Norske Boligrapporter.
Plånskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

VERKSTEDVEIEN 8

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 790 000

Omkostning kjøper

Omk. kjøper beskrivelse

3 790 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

94 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 790 000,-))

95 840,- (Omkostninger totalt)

3 885 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 885 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 170,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader brøk: kr 2 335

Felleskostnader likedelt: kr 375

TV/Bredbånd: kr 400

Garasjeplass: kr 60

Totalt: kr 3 170

Felleskostnader inkluderer drift og vedlikehold, tv/internett, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Fjernvarme og strømforbruk el-bil avregnes årlig av ISTA og viderefaktureres til seksjonseierne etter faktisk

forbruk.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til sameiet eller til seksjonseier direkte. Dette inngår normalt ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.

Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune.

For alle eiendommer i kommunen gis det en reduksjonsfaktor på 30 %. I tillegg får boligeiendommer et bunnfradrag på 4 000 000 kroner. For 2026 er satsen 1,5 promille.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV/Bredbånd er inkludert i fellesutgiftene og leveres av Get/Telia.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 28 390 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 874 958 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 499 830 (2024)

Beliggenhet

Verkstedveien 8 ligger svært sentralt og attraktivt til på Strømmen i Lillestrøm kommune, med gangavstand til alt av daglige servicetilbud. Thon Senter Strømmen, offentlig kommunikasjon med både tog og buss, samt et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet. I området finner man også

flere idretts- og aktivitetstilbud som fotballbane, ballbinge, skøytebane, svømmehall, tennisanlegg og treningssentre, noe som gjør Strømmen til et svært attraktivt sted å bo.

Strømmen kan også by på et variert tilbud innen fritid og idrett. Leiligheten ligger i nærheten av flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. I tillegg har både Rælingen og Lillestrøm egne skiklubber med tilbud innen alpint, langrenn og hopp. En kort kjøretur eller sykkel tur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad i Lillestrøm, et populært badeanlegg med bassenger, vannsklier, sandvolleyballbane, grillmuligheter, kiosk og andre fasiliteter.

Det finnes flere dagligvarebutikker i nærområdet. Blant annet ligger KIWI, REMA 1000 og MENY i gangavstand fra boligen. Med bil er det også kort vei til Coop Mega på Skjetten og Norges største REMA 1000 i Lillestrøm. Rett utenfor døren finner man Thon Senter Strømmen, som er et av landets største og mest innholdsrike kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. I området finnes også bank, post, vinmonopol, kino, puber og flere gode restauranter. I tillegg er det kort vei til Lørenskog med både Metro og Triaden Lørenskog Storsenter.

Området har meget gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å leve et aktivt liv uten bil. Nærmeste bussholdeplass er Frydenlundsgata, kun to minutters gange fra leiligheten. Det er også kort vei til både Strømmen og Lillestrøm togstasjon med hyppige avganger til blant annet Oslo og Gardermoen. Reisetiden fra Lillestrøm stasjon til Oslo S er ca. 11 minutter, mens Gardermoen nås på omtrent 12–15 minutter med lokaltog eller flytog. I tillegg går det gode bussforbindelser fra Skjetten til Oslo, Lillestrøm, Ahus og Olavsgaard.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til både buss- og togmuligheter, hvor

nærmeste bussholdeplass er Frydenlundsgata og ligger rett utenfor hoveddøren. Ca. 10 minutters gange til Strømmen togstasjon.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasje plass med mulighet for å installere elbillader.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 8263.3 m²

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier og gressplen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig og næring, datert 11.12.2024 Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspålagt tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan-

og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente bygningstegninger som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 11.12.2024.

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder: Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, bod.

Garasjeplass og sportsbod i kjelleren.

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 56 m² Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, bod

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Velkommen til en moderne 2-roms selveierleilighet i 2. etasje, med attraktiv beliggenhet i sentrum av Strømmen. Leiligheten sto ferdigstilt i 2018, har et bruksareal på 56 m² og byr på tidsriktige løsninger kombinert med en smart og arealeffektiv planløsning.

Entré:

Du ønskes velkommen inn i en innbydende entré med parkettgulv og downlights i himlingen. Entréen har god plass til et stort garderobeskap for oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og kjøkken:

Leilighetens naturlige samlingspunkt er den åpne stue- og kjøkkenløsningen, som oppleves lys og luftig med god takhøyde på ca. 2,57 m og rikelig med dagslys. Fra stuen er det direkte utgang til en innglasset balkong på ca. 7 m², med god plass til en sittegruppe.

Kjøkkenet har et moderne uttrykk med glatte fronter og slitesterk laminat benkeplate. Det er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og medfølgende kjøleskap.

Soverom:

Soverommet er lyst og romslig med god plass til en dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Innenfor soverommet er det en praktisk innvendig bod for

oppbevaring etter eget ønske.

Bad:

Delikat, flislagt baderom med gulvvarme og downlights som gir en behagelig og moderne atmosfære. Badet er innredet med servant, klosett og dusj på gulv, samt praktisk opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Lagring:

Leiligheten disponerer en ekstern kjellerbod på ca. 6,3 m². Det er også en felles sykkelbod i sameiet.

Overflater:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Romhøyde:

- Stue: 2,57m
- Bad: 2,30m
- Soverom: 2,57m

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
 - Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap i entre.
 - Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken.
- Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.
- Sikringer av automatsikringer.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Garderobeskap og kjøleskap medfølger.

Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.

Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Joachim Andre Mæhlum Kirkerud

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og kjøpesenter.

Byggemåte

Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Yttervegger kledd med teglstein, kledning og fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings-sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i fordelerskapet. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Graden av korrosjon er imidlertid vurdert som mindre, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig slik forholdet er nå, men dersom korrosjonen utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasjer (drypping), er tiltak nødvendig.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

Det er registrert sprekke i flis i hjørnet i dusjonen. Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

Riss er observert i flisefuger rundt slukrist. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje eller temperaturendringer. Regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Ingen.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Ingen.

Øvrig informasjon

Adresse

Verkstedveien 8, 2010 STRØMMEN

Gnr. 78, bnr. 410, snr. 37, ideell andel 1/1
i Lillestrøm kommune.

Selger

Espen Karsrud

Sameie

Eierseksjonssameiet Parkodden

Organisasjonsnummer: 921185642

Eierseksjonssameiets navn er Parkodden (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 78 bnr. 410 i Lillestrøm kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 166 boligseksjoner (heretter kalt Boligseksjonene eller Boligdelen) og 2 næringsseksjoner (heretter kalt Næringsseksjonene eller Næringsdelen) i henhold til søknaden om seksjonering. Sameiets adresser er Sagbruksveien 54, Støperiveien 43, 49, 51, 53,

57, 59, 61, 63, 65, 67 og Verkstedveien 2, 4, 6, 8, samt
Næringsdel A: Støperiveien 55 og Næringsdel B:
Støperiveien 39, 45 og 47.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 90050014

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser: Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Styregodkjennelse: Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med. I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Det følger av eierseksjonsameiets vedtekter at ny eier skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan, jf. eierseksjonsloven § 24, ikke nektes uten saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultatet i 2025 viste et overskudd på kr. 491 499,-
Sum egenkapital pr. 31.12.25 var kr. 6 510 5138,-

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

B

Oppvarming

Radiatorer.

Vannbåren gulvvarme på bad.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert arealformål bolig/forretning/kontor, i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser.

Id: 401/05

"REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR.78. BNR. 1, PARKODDEN, STRØMMEN, SKEDSMO KOMMUNE".

Eiendommen omfattes av kommuneplanen, hvor arealet er avsatt til sentrumsformål.

Området er under utvikling og det må påberegnes byggestøy. På nabotomten utvikles Strømmen verksted med formål om å etablere boliger og badeland. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

3205/78/410/37:

01.09.1871 - Dokumentnr: 12 - Utskifting

Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1902 - Dokumentnr: 25 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1909 - Dokumentnr: 14 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1909 - Dokumentnr: 15 - Bestemmelse om
vannledn.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1912 - Dokumentnr: 53 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om lavtrykks dampledning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1930 - Dokumentnr: 26 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1932 - Dokumentnr: 46 - Bestemmelse om
bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1939 - Dokumentnr: 2278 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1942 - Dokumentnr: 2181 - Erklæring/avtale
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1944 - Dokumentnr: 1086 - Skjønn
Rettighetshaver: Rælingen kommunale vannverk
Tap av vannkraft
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1948 - Dokumentnr: 1424 - Skjønn
Rettighetshaver: Aker kommune for tap av vannføring
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1951 - Dokumentnr: 3294 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1956 - Dokumentnr: 4291 - Bestemmelse om
bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1960 - Dokumentnr: 358 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om avståelse av veggrunn
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1975 - Dokumentnr: 5836 - Bestemmelse om
vannledn.
Rettighetshaver: Gnr. 78 bnr. 929

Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1976 - Dokumentnr: 1059 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1977 - Dokumentnr: 1214 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1981 - Dokumentnr: 3019 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2000 - Dokumentnr: 11981 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelser om vedlikehold mm.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2000 - Dokumentnr: 19245 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2012 - Dokumentnr: 199498 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om adkomstrett
Forbud mot bebyggelse til skade eller hinder for kabelanlegg.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2016 - Dokumentnr: 821291 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Gjelder rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. S031
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2018 - Dokumentnr: 811316 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/13058

01.01.2020 - Dokumentnr: 510903 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:78 Bnr:410 Snr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 165006 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:78 Bnr:410 Snr:37

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant

som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjenning av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har

sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 39 900,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 23 500,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 17 900,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 18 395,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 74 495,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Eirik Blix

Eiendomsmegler | Partner

eirik.blix@emera.no

Tlf: 467 65 086

Ole Andre Haugen

Eiendomsmegler | Partner

ole.andre.haugen@emera.no

Tlf: 908 58 944

Ansvarlig megler

Eirik Blix

Eiendomsmegler | Partner

eirik.blix@emera.no

Tlf: 467 65 086

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

20.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

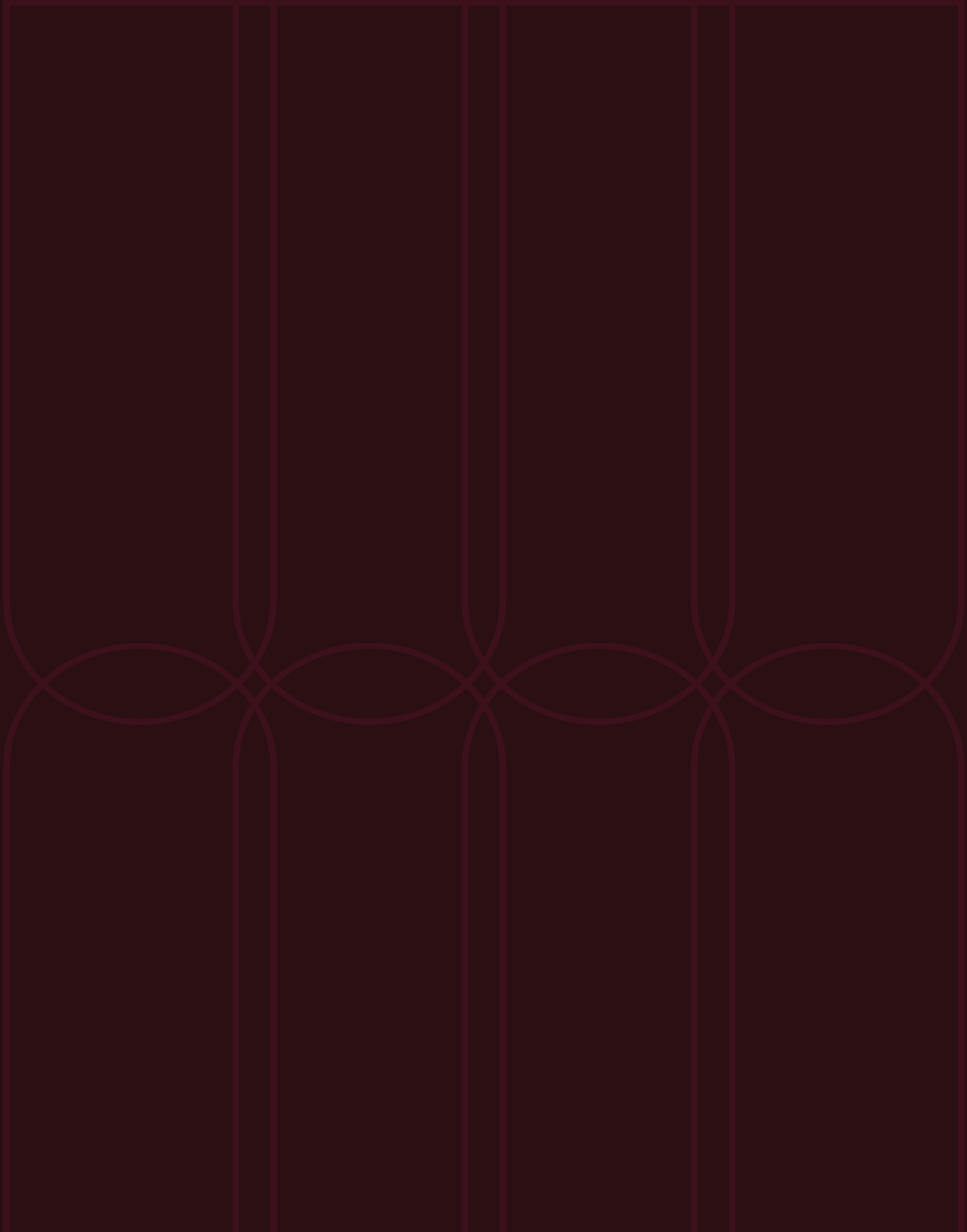
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VERKSTEDVEIEN 8

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260131	
Selger 1 navn	
Espen Karsrud	
Gateadresse	
Verkstedveien 8	
Poststed	Postnr
STRØMMEN	2010
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260131

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EK

1

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

Initialer selger: EK

2

Document reference: 04260131

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Karsrud	57b7716ea42a96669e1ee 94e775df8684c781bec	04.05.2026 14:24:55 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 04260131

- 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>

Tilstandsrapport


Nøkkeltakst AS

 Boligbygg med flere boenheter

 Verkstedveien 8, 2010 STRØMMEN

 LILLESTRØM kommune

gnr. 78, bnr. 410, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 22391-2066

Eiendomsverdi ref nr: RY9198

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS

Takstingeniør: Joachim Andre M Kirkerud

Vår ref: Joachim Kirkerud




Nøkkeltakst AS

En del av
 Norske
Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av
NITO



Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:

Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Yttervegger kledd med teglstein, kledning og fasadeplater. Flatt tak antatt teknet med papp/membran.

OPPVARMING:

Radiatorer.
Vannbåren gulvvarme på bad.

ROMHØYDE:

Stue: 2,57m
Bad: 2,30m
Soverom: 2,57m

BOD:

Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 6,3kvm.

PARKERING:

Leiligheten disponerer en garasje plass med mulighet for å installere elbillader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7,2 m² i gulvareal.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeåret.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i stål.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Alder på innredning: Fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap i entré.

Synlige avløpsrør er i plast.

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Sikringer av automatsikringer.

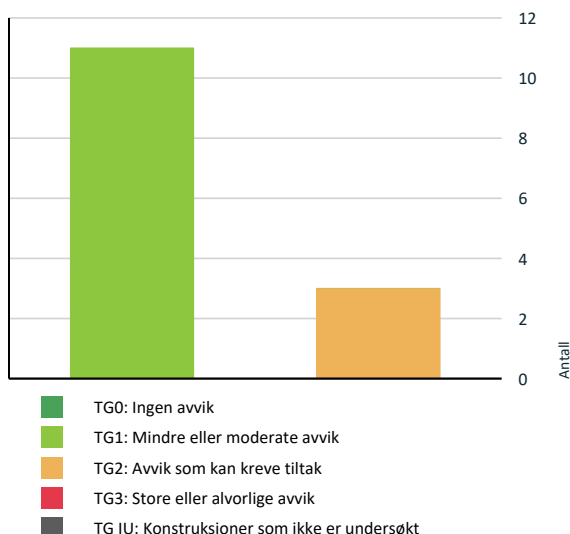
Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er registrert sprekke i flis i hjørnet i dusjsonen. Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Riss er observert i flisefuger rundt slukrist. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje eller temperaturendringer. Regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

- Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i fordelerskapet. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Graden av korrosjon er imidlertid vurdert som mindre, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig slik forholdet er nå, men dersom korrosjonen utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasjer (drypping), er tiltak nødvendig.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2018

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7,2 m² i gulvareal.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggeteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom

Tilstandsrapport

(hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er registrert sprekke i flis i hjørnet i dusjsonen.

Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Riss er observert i flisefuger rundt slukrist.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje eller temperaturendringer. Regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.



Sprekk i flis.



Riss i fug.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på golv og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.



Mindre svelleskader på fronter.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuksøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via balansert ventilasjon.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap i entré.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i fordelerskapet.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Graden av korrosjon er imidlertid vurdert som mindre, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig slik forholdet er nå, men dersom korrosjonen utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasjer (drypping), er tiltak nødvendig.

Tilstandsrapport



Mindre korrosjon

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluger, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2026.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.



Ventilasjonsaggregat

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold

Tilstandsrapport

som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.



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 bygningsesakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

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.

2018

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

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

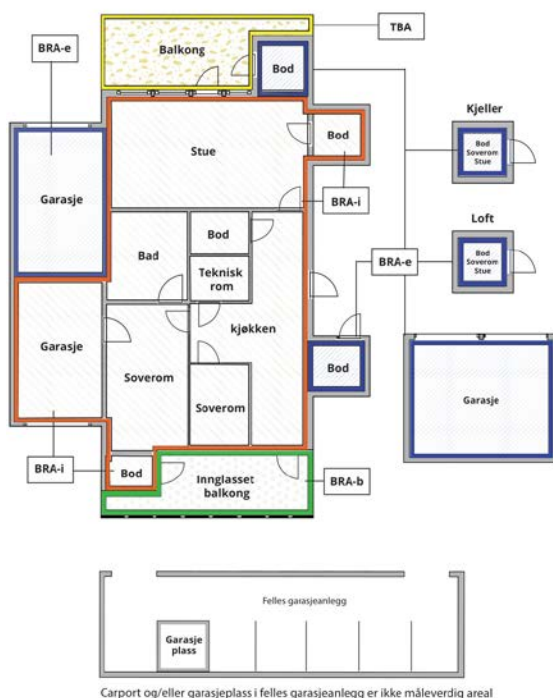
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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.

Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	56		8	64	
Kjellerbod		6		6	
SUM	56	6	8		
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, bod		Innglasset balkong
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Joachim Andre M Kirkerud Espen Karsrud	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	78	410		37	8263 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Verkstedveien 8

Hjemmelshaver

Karsrud Espen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 oppas 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan om disponeres 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

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

Forutsetninger

ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET PARKODDEN

§ 1 - Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Parkodden (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 78 bnr. 410 i Lillestrøm kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 166 boligseksjoner (heretter kalt Boligseksjonene eller Boligdelen) og 2 næringsseksjoner (heretter kalt Næringsseksjonene eller Næringsdelen) i henhold til søknaden om seksjonering. Sameiets adresser er Sagbruksveien 54, Støperiveien 43, 49, 51, 53, 57, 59, 61, 63, 65, 67 og Verkstedveien 2, 4, 6, 8, samt Næringsdel A: Støperiveien 55 og Næringsdel B: Støperiveien 39, 45 og 47.

§ 2 - Organisering av Sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Fellesarealer benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret fastsetter nærmere hvordan fellesarealene skal brukes. Se forøvrig § 19.

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

§ 3 - Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av Sameiets felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på a kontobeløpene som den enkelte seksjonseier av Boligseksjonene skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fra Boligseksjonene fastsettes hvert år. Næringsseksjonen faktureres for vedlikehold etter regning.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.8 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels etter likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier av Boligseksjonene har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste betaling fra den enkelte seksjonseier.

3.1. Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendigjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende næringsdelen.
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen. • Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

Næringsdelen betaler et beløp stort kr 500 pr år til dekning av del av vedlikeholdskostnader for fellesareal næringsdelen benytter for tilgang til trafo, avfallsrom og andre tekniske rom i boligdelen. Beløpet reguleres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned sameiet ble opprettet.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer, fordelt i henhold til sameiebrøkene:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder bodarealer, alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier, trappoppganger og svalganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Fjernvarme og varmtvann for boligdelens fellesarealer.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Alminnelig vedlikehold av takterrasser, gårdsrom og gatetun.
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. • Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:

- Kommunale avgifter
- Byggforsikring
- Generell skadedyrsbekjempelse
- Utvendig drift og vedlikehold av utomhusarealer utover takterrasser i 5.

- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1 og 3.2, herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr, herunder membranløsninger og konstruert vedlikehold av takterrasser, den utvendige fasade og fellesområdet.

3.5. Særskilt intern kostnadsfordeling for fellesarealer tilknyttet garasjeanlegg:

Utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegg med tilhørende adkomst og nedkjøring, (herunder port, belysning og renhold), skal i sin helhet fordeles på de seksjonene som til enhver tid besitter eierskap eller bruksretten til parkeringsplassene i garasjeanlegget, med lik del på hver parkeringsplass. Det skal for alle parkeringsplasser betales et månedlig a kontobeløp som fastsettes av styret.

3.6. Annen fordeling

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

3.7. Sameiets panterett

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 - Innvendig vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse, samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsdel.

Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og innvendige dører med karm, dør fra leilighet til korridor og dører til balkong eller terrasse, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat og at dette er i forskriftsmessig stand.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

§ 5 - Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 6 - Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende årsmøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

§ 7 - Styrets kompetanse

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

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utsettes saken til kommende styremøte. Endringen gjøres gjeldende fra årsmøte i 2024.

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

§ 8 - Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9 - Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

§ 10 - Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemning og tilhørende opptelling skal skje etter prinsippet, en seksjon har en stemme. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

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

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

§ 11 - Om årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. I årsmøtet regnes stemmene etter prinsippet, en seksjon har en stemme. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 12 - Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 - Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14 - Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15 - Erstatning

Dette pkt. 15 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16 - Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 1 skal gi fri adgang for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

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

Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

Eier av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Disse kan settes på Sameiets vegg over 1. etasje nivå. Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonen har fri adgang til innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner på tak, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og seksjonseiermøte.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

§ 17 - Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18 - Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 19 - Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og p-plasser i parkeringskjeller.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.

Sameiet har i alt 132 stk. p-plasser i garasjeanlegg i henhold til offentlig parkeringsnorm, som er seksjonert som tilleggsdel til enkelte seksjonseiere tilhørende Boligseksjonene. Bruksrett til parkeringsplass er knyttet til nærmere anvist plass. Ved saklig grunn kan ny plass anvises. Som saklig grunn skal regnes behov for tilrettelagt HC-plass eller andre særlig tungtveiende grunner. Bytte mellom alminnelig bilplass og tilrettelagt plass for El-bil eller MC-plass og bilplass skal ikke finne sted uten rettighetshavernes samtykke. Kostnadene knyttet til bytte, herunder reseksjonering dersom byttet ikke har midlertidig karakter, bekostes av seksjonseieren eller seksjonseierne som ønsker byttet. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av øvrige parkeringsplasser.

Parkeringsplassene kan leies ut til øvrige seksjonseiere på markedsmessige vilkår innenfor den enkelte seksjonseiers eierperiode. Eventuell utleie av p-plass er ikke tillatt før seksjonseierne har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at utleien er notert hos forretningsfører.

Overdragelse av parkeringsplassen kan bare skje sammen med overdragelse av seksjonen eller til øvrige boligseksjonseiere. Salg av parkeringsplassen er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra sameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører.

§ 20 – Kostnader – avfall og brannalarmer

Seksjonseiere (også der hvor seksjonseiere leier ut sin seksjon) kan ilegges gebyr på kroner 2.000,- for avfall som finnes hensatt med identifikasjon som kan identifisere den som har satt fra seg avfallet.

Kostnader for brannalarmutløsning hvor det ikke er brann eller teknisk feil, blir belastet eier av seksjonen hvor alarmen ble utløst

§ 21 - Forholdet til lov om eierseksjoner

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

HUSORDENSREGLER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET PARKODDEN
Vedtatt etter ekstraordinært styremøte 17.04.2018

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Mandag – Torsdag:

Alminnelig ro før kl. 07.00 og etter kl. 23.00. Støyende arbeider avsluttes innen kl. 21.00.

Fredag:

Alminnelig ro før kl. 07.00 og etter kl. 24.00. Støyende arbeider avsluttes innen kl. 21.00.

Lørdag:

Alminnelig ro før kl. 10.00 og etter kl.24.00. Støyende arbeider avsluttes innen kl.17.00.

Søndag og helligdager:

Alminnelig ro før kl. 10.00 og etter 23.00. Støyende arbeider bør ikke utføres.

Nabovarsel: Ved større private arrangementer bør naboer i samme oppgang varsles i god tid, samt vinduer og dører holdes lukket under arrangementet for å begrense støy.

Note: Med støyende arbeider menes hamring, boring og annet arbeid som skaper støy.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning, se også eget oppslag angående renovasjon i søppelrommet. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold **skal** rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret, **hvor klagedialogen også er redegjort for.**

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

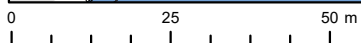
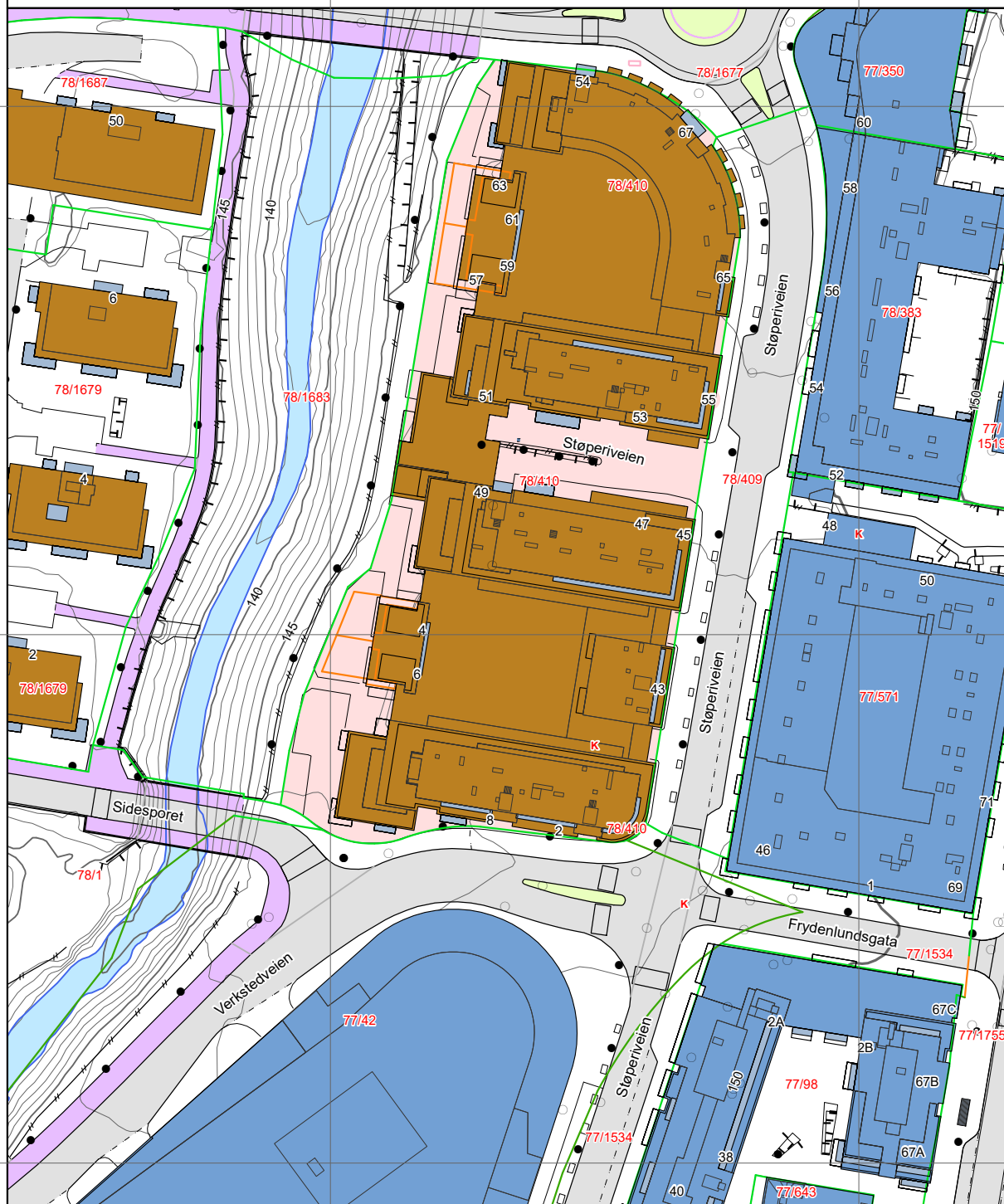
Kommune: 3205 Lillestrøm
 Eiendom: 3205/78/410/0/37

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |


















Målestokk 1:1000
 Dato: 28.4.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

78/410/0/37

Tegnforklaring:

KpArealformålOmråde

- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Friområde, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr, strands, nåv.

KpHensynssoneOmråde

- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone
- Kp Gjennomføringszone
- Kp Sikringszone

KpSamferdsellinje

- 1122 - Hovedvei N
- 1122 - Hovedvei N (bru)

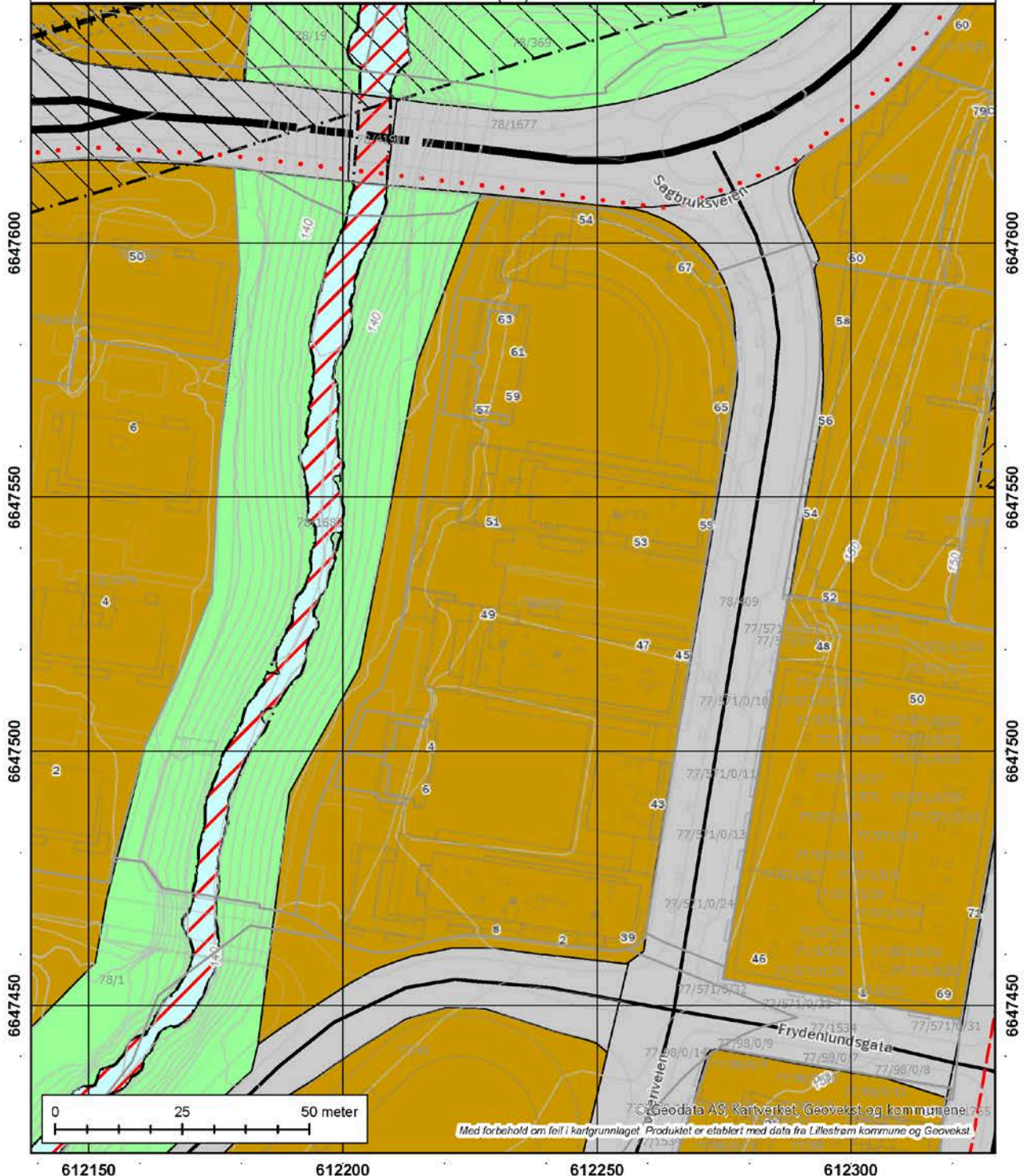
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1151 - Jernbane N (tunnel)
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



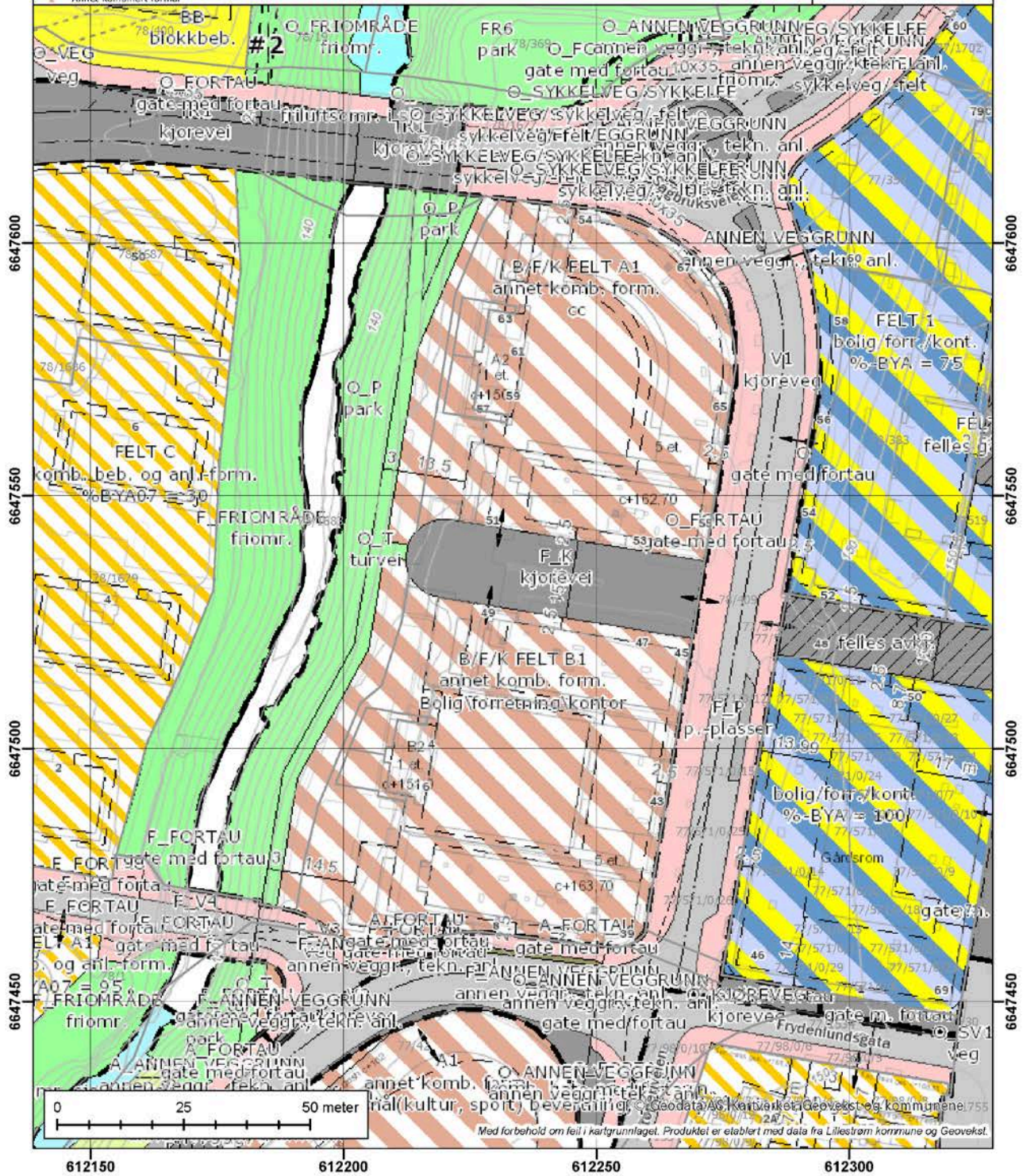
Tegnforklaring:

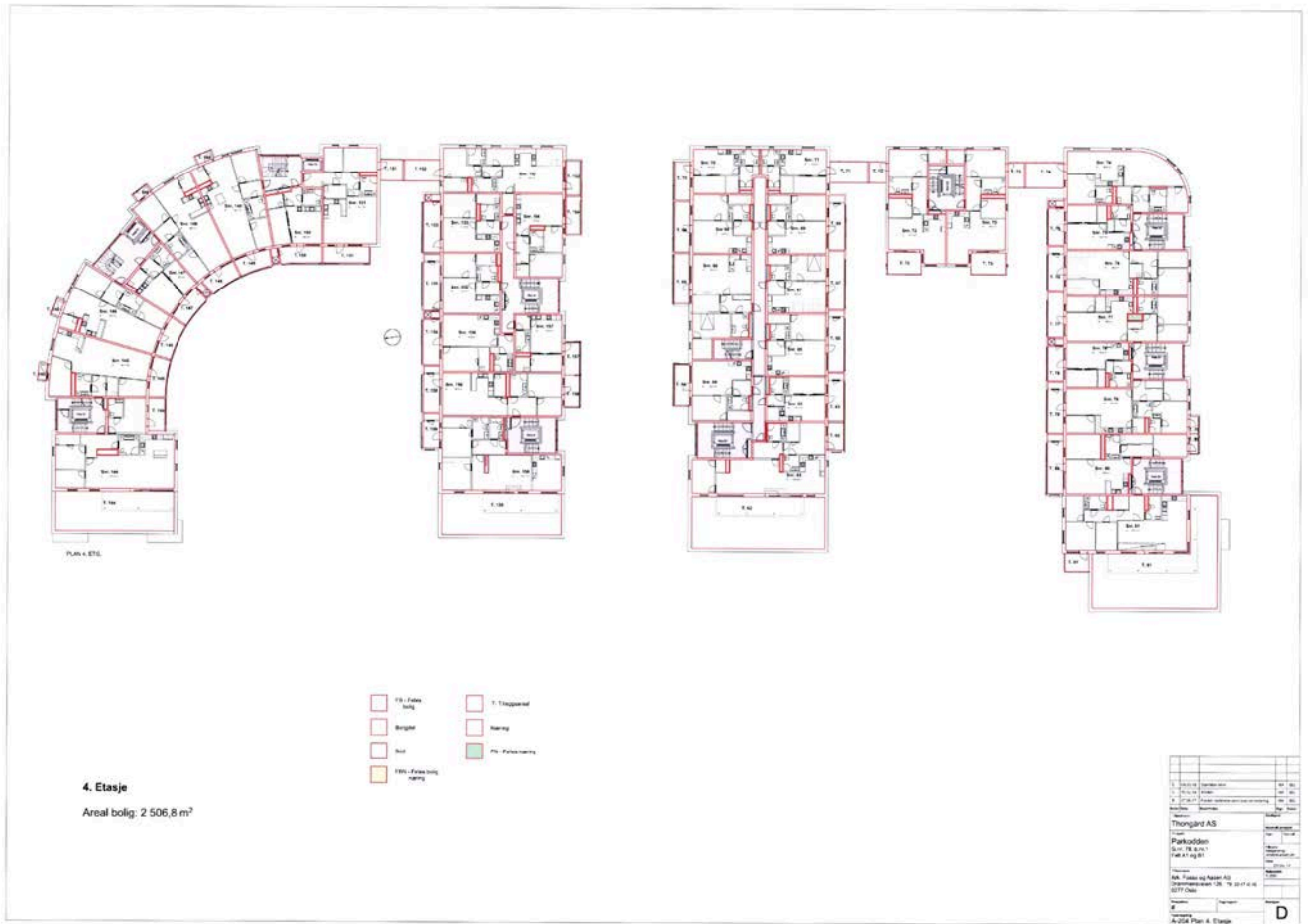
- | | | | |
|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Kjørevei ■ Gate med fortau ■ Gang- / sykkelveg ■ Park ■ Turveg ■ Friområde i sjø og vassdrag ■ Privat vei ■ Friområde (på land) ■ Felles avkjørsel ■ Felles gårds plass ■ Bolig / Forretning / Kontor ■ Annet kombinert formål | <ul style="list-style-type: none"> ■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse ■ 1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål ■ 2010 - Veg ■ 2011 - Kjørevei ■ 2012 - Gate med fortau ■ 2017 - Sykkelveg, -felt ■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. ■ 2019 - Annen veggrunn, grenstareal ■ 2082 - Parkeringsplasser | <ul style="list-style-type: none"> ■ 3040 - Friområde ■ 3050 - Park ■ 6710 - Friområde i sjø og vassdrag □ 91 - Anlegg- og riggomr. □ Andre bestemmelshjemler ■ 661 - Bevaring av bygninger ■ 1242 - Avkjørsel ■ 1211 - Byggegrense ■ 1212 - Byggelinje ■ 1213 - Planlagt bebyggelse | <ul style="list-style-type: none"> ■ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet — 1221 - Regulert senterlinje — 1222 - Friskidlinje — 1223 - Regulert kant kjørebane — 1227 - Regulert støysjerm — 1228 - Regulert støttemur — 1252 - Bru — 1259 - Måle- og avstandslinje — Formålgrense ■ Gjeldende plan |
|---|--|--|--|



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert 28.04.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.





Reguleringsbestemmelser for Strømmen verksted

Plan-ID: 508

Datert 24.11.15

Revidert 14.08.2023

§ 1 Hensikt

Planen åpner for å utvikle Strømmen verksted til et attraktivt sentrumsområde med varierte fonnål inkludert boliger og et badeland. Det foreslås flere torg og møteplasser og et nett av ganglinjer som sikrer god tilgjengelighet i og gjennom området.

Videre skal det etableres friområde med turvei på vestsiden av Sagelva, som knytter seg til etablerte ganglinjer utenfor planområdet.

Det skal etableres rundkjøring i krysset Sagbruksveien/Bråtebrua som blir hovedadkomst for biltrafikk til underjordisk parkeringsanlegg. Det foreslås også ny kjørebros over Sagelva i forlengelsen av Frydenlundsgata som leder til adkomstvei på terreng inn i planområdet.

Det foreslås to gangbroer (vertikalnivå 3, over terrengnivå) over Sagelva til Strømmen storsenter for å sikre god kontakt på tvers av Sagelva til Strømmen storsenter.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Utmyttelse

Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Teoretiske plan, parkeringsanlegg og kjellere skal ikke medregnes i BRA.

§ 2.2 Høyder, plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser, og med maksimale høyder som vist på plankartet. Over angitt maks gesimshøyde tillates nødvendige takoppbygg for atkomst og teknisk rom innenfor prosentandel spesifisert for det enkelte felt.

§ 2.3 Utforming

Ny bebyggelse skal utføres med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer. Bebyggelsens tak skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets arkitektoniske uttrykk. Nødvendige ventilasjonsanlegg, takoppbygg for heis, støyskjerming og rekkverk på tak og lokk er tillatt og skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 2.4 Parkering for bil og sykkel

I henhold til gjeldende kommuneplan skal følgende parkeringskrav for bil gjelde innenfor planområdet:

Bolig: 0,7 plass/boenhet

Forretning: 1 plass/100 m² BRA

Kontor: 0,7 plass/100 m² BRA

Hotell: 0,6 plass/gjesterom

Beverting: 0 plass/sitteplass

Barnehage: 0,5 plass/ansatt

Offentlig/privat tjenesteyting (herunder badeland): 0,5 plass/ansatt

Det kan tillates sambruk av parkeringsplasser innenfor formålene så lenge det ikke utfordrer den totale rammen.

All parkering for bil skal etableres i garasjeanlegg under terreng, vist på kart Vertikalnivå I, med unntak av noe besøksparkering på terreng, der det maksimale antallet er spesifisert i bestemmelsene for det enkelte felt. Sykkelparkering skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm. For boliger kan inntil 10 % av plassene for sykler legges på terreng i tilknytning til boligene.

§ 2.5 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Varelevering til felt A1, med nødvendig manøvreringsareal, skal skje fra innendørs varemottak via vei V5. Adkomst til teknisk rom for badeland skal være via gatetun. Varelevering og avfallshåndtering tillates fra torg bare der dette er beskrevet spesielt for det enkelte torg og felt.

§ 2.6 Leilighetsfordeling og plassering

Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m² BRA. Av disse kan ikke flere enn 20 % bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m² BRA. Ikke flere enn 35 % av boenhetene kan være på mellom 25 og 50 m² BRA. Av disse kan ikke flere enn 15 % være mindre enn 35 m². Det tillates boliger i første etasje.

§ 2.7 Uteoppholdsareal

Det skal etableres felles uteoppholdsareal som tilsvarer minst 15 % av boligenes bruksareal. I boligareal for beregning av uteoppholdsareal regnes ikke fellesarealer, boder og parkering i fellesanlegg. Uteoppholdsareal skal opparbeides med grønt preg. Minst 50 % av utearealet skal være på lokk eller terreng. Det tillates felles uteoppholdsareal på tak. For boliger på felt A1 kan alt uteareal være på tak/lokk. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 1. mai klokken 15:00. Interne veier og eventuelt uteareal i barnehage i Felt C kan inngå i beregning av uteoppholdsareal for boliger i feltet.

§ 2.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan/ landskapsplan for den ubebygde del av det aktuelle byggefeltet, samt berørt del av torg i målestokk 1:500. Planen skal være i tråd med Byromsprogram for Strømmen verksted som følger plansaken som eget dokument.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon, atkomst, turvei og ganglinjer, parkering, opparbeiding av felles utearealer, arealer for opphold, sykkelparkering, torg, belysning, møblering, plassering av avfallsbeholdere, beplantning, trær, støyskjermingstiltak, terrengbehandling, interne veier, vannbasseng, varelevering og gjerder/murer. Det skal framgå tydelig av planen hvilke arealer som er planlagt for bil- og sykkeltrafikk og hvordan fotgjengeres sikkerhet er ivaretatt.

Utomhusplanen må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet, det tenkes da bl.a. på adkomster for brannvesen, angrepsveier, snuhammer/snumuligheter for brannvesenets kjøretøyer, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging bør det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for det enkelte felt. Utomhusanlegg og tilstøtende areal skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt. Dersom opparbeiding av utomhusanlegg skjer utenfor sesong for beplantning skal beplantning gjennomføres i første egnede periode.

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak på feltene A1, A2 og C skal det sendes inn en helhetlig plan for berørt del av friområdet med turvei, som viser trase for turveien

og hvordan denne koples til planens ytterpunkter, som er fortau i Stasjonsveien, to eksisterende broer over Sagelva og fortau i Sagbruksveien.

§ 2.9 Forretningsareal

Det tillates maksimalt 10% av total BRA avsatt til forretning innenfor planområdet.

§ 2.10 Barnehage

Det skal etableres en barnehage innenfor felt C og/eller B, med 8 avdelinger. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboere/allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

§ 2.11 Torg og gatetun

Torg og gatetun skal være tilgjengelig for offentlig ferdsel og bruk. Det tillates nødvendig kjøring over torg og gatetun. Løsning av torgene skal være i tråd med Byromsprogram for Strømmen verksted. Torg og gatetun skal som hovedregel utføres med hardt dekke, møbleres med bestandige utemøbler og ha et offentlig preg. Torg kan utformes med noe modulasjon i underlaget i form av variert dekke eller høydeforskjell. Installasjoner for inntak og avkast luft fra ventilasjonsanlegg tillates på torg og gatetun. Det skal utarbeides en egen plan som redegjør for hvilke arealer som er planlagt for biltrafikk og sykkeltrafikk og hvordan fotgjengeres sikkerhet er ivaretatt. Løsning av kjøring over torg og gatetun skal dokumenteres med en trafikkfaglig vurdering.

§ 2.12 Universell utforming

All ny bebyggelse skal tilfredsstillende krav til universell utforming i gjeldende tekniske forskrifter. Utforming av turvei i friområdet skal vurderes opp mot konsekvensene for terreng og natur.

§ 2.13 Estetisk redegjørelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres en estetisk plan for området, som skal beskrive arkitektonisk uttrykk, materialbruk og farger.

§ 2.14 Renovasjon

Plan for avfallshenting/søppelsug vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjektering og i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

§ 2.15 Krav til teknisk infrastruktur

For feltene A1, A2 og C skal det lages en helhetlig plan for VA-tilknytning og overvannshåndtering. Planen skal sikre betryggende vannleveranse og tilstrekkelig mengde brannvann.

§ 3 Arealformål PBL § 12-5, 1.-6. ledd

Områdets vertikalnivå 1 reguleres til:

FeltA1,A2, B og C

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - parkeringshus/-anlegg (inkl. teknisk areal for badeland)

Områdets vertikalnivå 2 reguleres til:

FeltA1

Kombinert bebyggelse og anlegg:

Bolig, kontor, forretning, offentlig- eller privat tjenesteyting (badeland, treningssenter, helse, fritidsaktiviteter, lek, administrasjon), kulturinstitusjon, annen offentlig- eller privat tjenesteyting, bevertning, hotell.

FeltA2

Kombinert bebyggelse og anlegg: Kontor, forretning, offentlig- eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse, fritidsaktiviteter, administrasjon), kulturinstitusjon, annen offentlig- eller privat tjenesteyting, bevertning, hotell.

Felt B

Kombinert bebyggelse og anlegg: Forretning, bevertning, offentlig- eller privat tjenesteyting, kulturinstitusjon.

Felt C

Kombinert bebyggelse og anlegg: Bolig, forretning, bevertning, offentlig- eller privat tjenesteyting.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- Kjøreveg:

V1, V2, V3, V4, VS

Fortau

Torg: T1a, -b, -c, T2, T3, T4, T5

Gatetun

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur:

Friområde med turvei

Hensynssoner:

H570

Bevaring kulturmiljø

Bestemmelsesområder:

Bestemmelsesområde for ganglinjer

Bestemmelsesområde for plassering av torg

Områdets vertikalnivå 3 reguleres til:

FeltA3 ogA4

Kombinert bebyggelse og anlegg: forretning, bevertning

§ 4 Bestemmelser for de enkelte feltene, Vertikalnivå 1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Felt A1 - parkeringshus/-anlegg, skal benyttes til parkering, manøvreringsareal, varelevering, lager, tekniske installasjoner og teknisk kjeller for badeland. Feltet skal dekke parkering og inneholde trafikkorg for fordeling av persontrafikk til badeland, barnehage, kontorbygg, næringsbygg og boligene i Vertikalnivå 2 Felt A1.

Felt A2 - parkeringshus/-anlegg, skal benyttes til parkering, manøvreringsareal, varelevering, lager og tekniske installasjoner.

Felt B - parkeringshus/-anlegg, skal benyttes til varelevering, lager og tekniske installasjoner.

Felt C - parkeringsanlegg, skal benyttes til parkering til boliger, levering til barnehage, manøvreringsareal, kjeller og bodarealer. Feltet skal dekke parkering for boligene i Vertikalnivå 2 Felt C.

§ 5 Bestemmelser for de enkelte feltene, Vertikalnivå 2

Bebyggelse- og anleggsformål

§ 5.1 Felt A1 –Kombinert bebyggelse og anlegg

Grad av utnyttning skal ikke overstige BRA= 49.000 m².

Areal for boligformål skal være minimum 4.000 m² og maksimum 11.000 m².

Boligformål skal avgrenses i tråd med plankartet og innenfor byggegrenser, maks k+171,0 og maks k+174,5. BYA skal ikke overstige 95 %.

Utforming: Tekniske anlegg, skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Mot VS og Torg T1a skal det være utadrettet virksomhet med minimum tre publikumsrettede innganger fordelt langs fasadelivet. Unntatt fra dette er badeland.

Takoppbygg for tekniske rom og atkomst til tak kan maksimalt utgjøre 15 % av underliggende etasje. Badeland og punkthus skal utføres med høy grad av arkitektonisk kvalitet i utforming og materialbruk. Badelandets nordøstre hjørne utgjør fondmotivet i Frydenlundsgata og skal vies spesiell oppmerksomhet med hensyn til estetisk utforming. Høyhus mot Stasjonsveien skal framstå som et landemerke med skulpturell utforming.

Taket på badelandet reguleres med maksimal kotehøyde mellom +164,0 og +175,0, for å sikre mulighet til å skape en takflate med variert høyde og med skulpturelle kvaliteter-

Maksimalt 10% av takets areal kan ha maksimal kotehøyde på +175,0.

Minimum 60 % prosent av takflaten kan ha maksimal kotehøyde på +164,0.

Boliger: Tekniske anlegg, rekkverk og konstruksjoner for støyskjerming skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Balkonger på nybygg tillates utkraget med maksimalt 3 meter utenfor boligens fasadeliv og 1 m utover byggegrense. Balkonger skal ikke komme i konflikt med tilstøtende arealers bruk. Det tillates uteareal på tak.

Varelevering: Varelevering og avfallshåndtering med nødvendig manøvrering skal skje innendørs. Til utadrettet virksomhet som henvender seg mot VS og Torg T1a tillates varelevering fra torg T1a.

§ 5.2 Felt A2 - Kombinert bebyggelse og anlegg

Grad av utnyttning skal ikke overstige BRA= 10.000 m².

BYA skal ikke overstige 90 %.

Utforming: Tekniske anlegg, skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Publikumsrettet virksomhet skal lokaliseres og ha inngang mot torg. Takoppbygg for tekniske rom og atkomst til tak kan maksimalt utgjøre 15 % av underliggende etasje.

Varelevering: Det tillates varelevering fra torg T2.

- § 5.3 Felt B - Kombinert bebyggelse og anlegg
Grad av utnyttning skal ikke overstige BRA= 1.650 m².
Maks. BYA= 100 %.
Utforming: Takoppbygg for tekniske rom og atkomst til tak kan maksimalt utgjøre 15 % av underliggende etasje.
Varelevering: Det tillates varelevering fra torg og fra kjørbare arealer i felt C.
- § 5.4 Felt C - Kombinert bebyggelse og anlegg
Grad av utnyttning skal ikke overstige BRA= 19.300 m².
BYA skal ikke overstige 30 %.
Utforming: Tekniske anlegg, rekkverk og konstruksjoner for støyskjerming skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Balkonger på nybygg tillates utkraget med maksimalt 3 m utenfor boligens fasadeliv, og 1 m utover byggegrense. Balkonger skal ikke komme i konflikt med tilstøtende arealers bruk. Det tillates uteareal på tak. Takoppbygg for tekniske rom og atkomst til tak kan maksimalt utgjøre 15 % av underliggende etasje. Det tillates etablert lokale støyskjermingstiltak mot Sagbruksveien, for å begrense støybelastning for boliger og uteareal i gårdsrommet. I åpninger i bebyggelsen mot Sagbruksveien kan det etableres tett og transparent støyskjerm med høyde inntil 5 m.
Det tillates 10 parkeringsplasser på terreng.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*
- § 5.5 V1 - kjøreveg
Rundkjøring i krysset Sagbruksveien/Bråtebrua.
Arealet skal være offentlig.
- § 5.6 V2 - kjøreveg
Rampe til underjordisk parkeringsanlegg.
Veien skal være tilgjengelig for offentlig bruk og ferdsel.
- § 5.7 V3 - kjøreveg
Avkjøring fra privat vei langs Strømmen storsenter.
Veien skal være tilgjengelig for offentlig bruk og ferdsel.
- § 5.8 V4- kjøreveg
Bro over Sagelva.
Veien skal være tilgjengelig for offentlig bruk og ferdsel.
- § 5.9 V5 - kjøreveg
Adkomstvei for varelevering, nyttekjøring og nødkjøring.
Veien skal være tilgjengelig for offentlig bruk og ferdsel.
- § 5.10 Fortau
Fortauareal tilstøtende vei Y1 skal være offentlige.
- § 5.11 TorgT1a
Det tillates utkraget tak for bebyggelse i felt A1 utover vestre del av torgarealet med maksimal utkraging 5 m. Torget skal være tilgjengelig for offentlig bruk og ferdsel. Gjennomgående sykkelforbindelse i Frydenlundgatas forlengelses skal markeres over T1a til Sagbruksveien. Det tillates varelevering til utadrettet virksomhet som henvender seg mot torg T1a og mot VS.

§. 5.12 Torg T1 b

Det tillates utkraget tak for bebyggelse i felt A1 utover sørvestre del av torgarealet med maksimal utkraging 5 m. Torget skal være tilgjengelig for offentlig bruk og ferdsel.

§. 5.13 Torg T1 c

Skal inneholde amfi eller tilsvarende konstruksjon for opphold og skjerming mot trafikkstøy over nedkjøringsrampe, stigende fra øvre torgnivå for Tal og med maksimal høyde 5 m over samme nivå. Torget skal være tilgjengelig for offentlig bruk og ferdsel.

§. 5.14 Torg T2

Trygg ferdsel for gående og syklende fra fortau over Sagbruksveien til fortau over Stasjonsveien og til friområde skal sikres, uten konflikt med kjøretøyer. Torget skal være tilgjengelig for offentlig bruk og ferdsel. Det tillates varelevering til hotell og kontor/tjenesteyting som har inngang fra torget. Det tillates 5 parkeringsplasser på terreng.

§. 5.15 Torg T3

Torget skal være tilgjengelig for offentlig bruk og ferdsel.

§. 5.16 Torg T4 og T5

Eksisterende broer over Sagelva skal være gangbroer. Nødkjøring er tillatt.

§. 5.17 Gatetun

Det tillates utkraget tak for bebyggelse i felt AI utover østre del av gatetunet med maksimal utkraging 3 m. Gatetunet skal være tilgjengelig for offentlig bruk og ferdsel. Det tillates 5 parkeringsplasser på terreng.

§ 5.18 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Rundkjøring skal utformes i henhold til teknisk plan.

§ 5.19 Annen veggrunn - grøntareal

Det skal etableres alle-bepantning tilpasset eksisterende trerekke langs Sagbruksveien.

§ 5.20 Friområde

Eksisterende vegetasjon skal bevares og opprettholdes i størst mulig grad. Det skal opparbeides turvei med bredde på 3 meter gjennom hele friområdet, med koplinger til fortau i Stasjonsveien og Sagbruksveien, eksisterende broer over Sagelva og til fortau langs V5N4. Det skal etableres minimum tre og maksimalt seks plassdannelser langs turveien som tilfører turveien gjennom området ulike kvaliteter i form av møteplasser, utsiktsplattformer og informasjonspunkter. Stedsdannelsene skal møbleres, belyses og utformes med variasjon i løsning og materialbruk. Konstruksjoner tillates ut over elveskråning. Løsningene skal være forankret i en overordnet plan for friområde, som beskrevet i § 2.8. Friområdet skal være tilgjengelig for offentlig bruk og ferdsel.

§ 6 Bestemmelser for de enkelte feltene, Vertikalnivå 3

Bebyggelse- og anleggsformål

Felt A3 og A4 - gangbroer.

Feltene skal benyttes til innebygde broer fra Felt A1 til bebyggelse i tilstøtende områder på motsatt side av Sagelva.

Grad av utnytting skal ikke overstige BRA 1.110 m². BYA skal ikke overstige 75 %.

Kun bro i felt A3 kan inneholde bevertning og forretning.

Utforming:

Broen i felt A3 skal ikke være bredere enn 10 m over Sagelva, men med mulig større bredde der broene møter bebyggelsen på begge sider. Maksimalt tillatt bredde ved møte med tilgrensende bebyggelse er 15 m.

Broen i felt A4 skal ikke være bredere enn 8 m over Sagelva, men med mulig større bredde der broene møter bebyggelsen på begge sider. Maksimalt tillatt bredde ved møte med tilgrensende bebyggelse er 13 m.

Underkant broer skal være minimum 5 m over terreng, og broene kan ha en høyde på maksimalt 5 meter.

Utforming av broene skal inngå i estetisk plan for området.

Broene skal fremstå som lette og underordnede elementer i forhold til sine omgivelser og utføres med vekt på transparens og høy grad av arkitektonisk kvalitet i utforming og materialbruk. Vegger skal være av glass, som føres helt opp til gesimsbeslag. Innfesting av glass skal være uten utvendige profiler.

Utforming av broenes underkant skal vektlegges spesielt, med særlig vekt på forming av himlingen i forhold til friområde/turvei og med materialbruk som muliggjør reflekser og lysspeiling.

Dekkekant for gulvkonstruksjonen kan være synlig, men det forutsettes at dekkeanten er lavere/tynnere enn dekket for øvrig.

Søyler eller andre bærekonstruksjoner skal ikke plasseres i grøntbeltet langs elva eller i elva.

Belysning:

Belysning skal inngå som del av estetikken, og brukes bevisst til å understreke broenes arkitektoniske kvaliteter. Valg av belysningsløsninger skal også ta hensyn til omgivelsene, for å unngå blending og andre uønskede lyseffekter.

Generelt skal broene ha separate belysningsløsninger for interiøret og eksteriøret. Innvendig belysning skal i minst mulig grad påvirke miljøet på utsiden av broene. Utvendig belysning skal fokusere på broenes underside, for å sikre tilstrekkelig og god belysning under disse og styrke opplevelseskvaliteten av broene som arkitektoniske elementer i et grøntdrag.

§ 7 Miljøforhold

§ 7.1 *Fjernvarme:*

Det er tilkoplingsplikt til fjernvarme.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket er miljømessig bedre enn tilknytning.

§ 7.2 *Overvannshåndtering:*

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av nye tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 7.3 *Støyforhold:*

Gjeldende støyretningslinje T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, legges til grunn. Måloppnåelsen skal dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse. Ved ny utbygging kan bygninger med støyfølsomt bruksformål lokaliseres i område med inntil Lden 70 dB veitrafikkstøy og Lden 73 dB jernbanestøy, forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom ut mot en stille side (fasadestøy under grensene, Lden 55 dB utenfor fasade/ vindu) for gul sone
- støyretningslinjens krav til innendørs støyforhold skal tilfredsstilles for hele boligen.
- støyinnivå på felles uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 7.4 *Grunnforhold og forurensede masser:*

Behandling av forurenset grunn skal være i samsvar med forurensningsforskriften. Det skal utarbeides en tiltaksplan i henhold til Miljødirektoratets (MD) veileder TA2553/09 (Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn), TA2661 (Veileder for undersøkelser av jordforurensing i nye barnehager og lekeplasser) og TA2663 (Veileder for undersøkelser av jordforurensing i barnehager og på lekeplasser på industristeder).

Ved masseutskifting må det vurderes tiltak i forhold til håndtering av overvann for å hindre vanngjennomstrømming og plastring/membraner mellom rene og forurensede masser, i samsvar med bestemmelse § 7.6 Biologisk mangfold. Eventuelle punktkilder, som nedgravde tanker, skal behandles i henhold til forurensningsforskriftens I. kapittel og særlige bestemmelser gitt i forskriftens § 1.8. Det skal foreligge geoteknisk rapport som redegjør for grunnforhold og stabilitet før det gis rammetillatelse for felt A1, A2 og C.

§ 7.5 *Luftkvalitet:*

Lokal luftkvalitet skal tilfredsstillende grenseverdiene i Forurensningsforskriftens kapittel

7. I tillegg bør de statlige retningslinjene for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging gitt i T-1520 følges.

§ 7.6 *Biologisk mangfold:*

I områder hvor forurensede masser skal erstattes skal det brukes stedegne masser for å sikre naturlig revegetering. Initialplanting av stedegne trær og busker er tillatt. Det må utarbeides en skjøtseisplan for kantsonen langs Sagelva for å hindre at fremmede arter kan spre seg. Eksisterende kantvegetasjon langs Sagelva skal ivaretas og opprettholdes i størst mulig grad.

Trær og busker skal ikke hogges om dette ikke er i samsvar med skjøtseisplanen. I stripen mellom bebyggelsen og skråningen/kantsonen mot elven skal grønne flater i hovedsak etableres i form av blomstereng med viltvoksende, stedegne gress, urter og stauder. Det er bare stedegne trær og busker som er tillatt å plante i dette område.

Det er ikke tillatt å plastre kantsonen til Sagelva.

§ 8 Hensynssone PBL § 12-6

Hensynssone, bevaring kultunniljø H570.

Eksisterende verkstedbygning skal bevares, med særlig vekt på eksteriøret og takkonstruksjoner.

Ved ombygging og tilpasning til ny bruk skal synliggjøring av bygningens historie tillegges stor vekt. Nye konstruksjoner og installasjoner skal utformes med et nåtidig uttrykk for å sikre et lesbart forhold til det opprinnelige bygget.

Det tillates tilbygg på vestsiden av bygget, som skal tilpasse seg verkstedbygningen på en måte som tar vare på bygningen slik den er og fremhever verkstedbygningen som et viktig kulturminne.

§ 9 Bestemmelsessone PBL § 12-7, pkt. 1 og 4.

Bestemmelsessone for interne ganglinjer i felt A1:

Innenfor sonen skal det på bakkeplan (1. etasje) etableres enkle og oversiktlige innvendige ganglinjer som skal være offentlig tilgjengelig hele dagen. For forbindelsen T1 a-torg T2 minst fra 0600 til midnatt alle dager. Den ene ganglinjen skal etablere forbindelse mellom torg T1 a og torg T2. Den andre ganglinjen skal forbinde friområdet med turvei øst for felt A1 med ganglinjen mellom torg T1 a og torg T2, og dermed sikre sammenknytning mellom torg 1A, torg 2 og friområde med turvei. Samtidig skal det etableres forbindelse mellom f_Gatetun og torg T3. I tilknytning til ganglinjen skal det innenfor sone for torgdannelse etableres et torg på minimum 150 m².

Torget skal utformes med vekt på god integrering med friområde og turvei.

Den tredje ganglinjen skal forbinde hovedganglinjen fra torg T1 a og torg T2 med gatetun. Bredde på ganglinjene skal være minimum 5 m. Det tillates dører i ganglinjene, der ganglinjene passerer en bygnings klimaskille.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser, jf § 12-7 nr 10

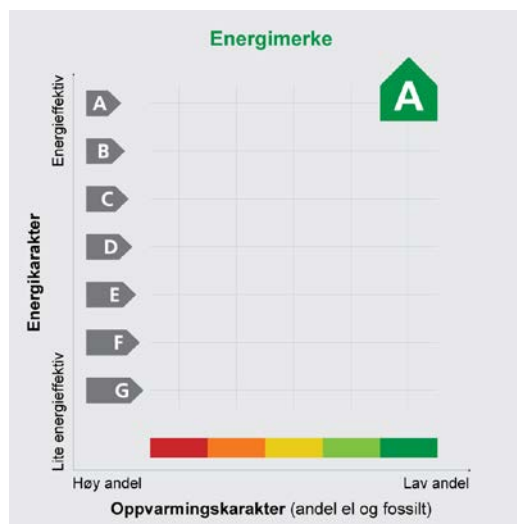
1. Før det gis rammetillatelse til tiltak skal følgende foreligge:

- Ved søknad om rammetillatelse for tiltak på feltene A1, A2 og C skal det sendes inn en helhetlig plan for berørt del av friområdet med turvei som viser trase for turveien og hvordan denne koples til planens ytterpunkter, som er fortau i Stasjonsveien, to eksisterende broer over Sagelva og fortau i Sagbruksveien. Byromsprogrammet må følges.
- Før det gis rammetillatelse skal det foreligge tiltaksplan for håndtering av forurenset masse iht. forurensningsforskriften kapittel 2. Tiltaksplanen skal være godkjent av kommunen.
- Godkjent plassering av barnehage.
- Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for det enkelte felt. Før det gis rammetillatelse for feltene A1, A2 og C skal det følgende foreligge:
 - Byromsprogram
 - Godkjent dokumentasjon på at støyforhold er ivaretatt, jf. §7.3.
 - Løsning for avfallshåndtering
 - Godkjent plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet iht TEK10 og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
 - Godkjent løsning for VA-tilknytning og overvannshåndtering
 - Godkjent regnskap for parkeringsdekning og forslag til planløsning for

V1 (Vertikalnivå 1)

- Estetikksak godkjent av HUT skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.
2. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal følgende foreligge:
- Byggeplan for teknisk infrastruktur (vei, VA og overvannshåndtering) skal godkjennes på området. Byggeplan for rundkjøring skal godkjennes av Statens vegvesen.
3. Før det gis brukstillatelse til tiltak skal følgende foreligge:
- Før det gis brukstillatelse til felt A1 skal veiareal V1, V2, V3, V4, V5 (med tilhørende fortausareal) og torgareal T1a, T1b og T1c være opparbeidet.
Unntatt fra dette er del av torgareal direkte knyttet til felt B, dersom felt B ikke er ferdigstilt. Dersom det pågår anleggsarbeid på felt B og/eller C ved det tidspunkt torgareal T1 a og T1 c skal være ferdigstilt, kan kommunen gi nødvendig utsettelse for endelig ferdigstilling av torgene. I tillegg skal friområde mellom vei V4N5 og torg T3 være opparbeidet.
 - Før det gis brukstillatelse til felt A2 skal alle nødvendige veiforbindelser med fortau og torgareal T2 og T3 være opparbeidet. I tillegg skal friområde mellom torgareal T3 og Stasjonsveien være opparbeidet. Tiltak innenfor felt A2 utløser ikke i seg selv krav til opparbeidelse av rundkjøring (V1).
 - Før det gis brukstillatelse til felt C skal alle veiforbindelser med fortau som er nødvendige for bruken av feltet være opparbeidet. I tillegg skal friområde mellom veg V4 og Sagbruksveien være opparbeidet. Unntatt fra dette er de tre frittstående boligblokkene mot Sagelva, som det kan gis midlertidig brukstillatelse for når bro over Sagelva er etablert med tilhørende nedkjøring til parkeringskjeller under blokkene.
 - Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jf. Pbl. 12-7 nr. 4. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivare tatt iht TEK10 11-17 og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Utornhusanlegg, tilstøtende areal og turvei i friområde skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for det enkelte felt.
 - Innebygde broer i Felt A3 og A4 (Vertikalnivå 3) fra Felt A1 til bebyggelse i tilstøtende område på motsatt side av Sagelva (Strømmen storsenter) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for næringsbygg (kontor, forretning) i sør med tilhørende arealer (Felt A1, byggetrinn 3).
 - Dersom opparbeidning av friområde skjer utenfor sesong for beplantning skal beplantning gjennomføres i første egnede periode.
 - Det tillates overflateparkering for boligbebyggelsen i en eventuell overgangsfase før all bebyggelse i feltet er ferdigstilt.

Adresse	Verkstedveien 8
Postnr	2010
Sted	STRØMMEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	78
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300539767
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2018-875156
Dato	19.04.2018



Advarsel Skal bekreftes med lekkasjemåling for å være gyldig

Eier Thon Eiendom

Innmeldt av Erichsen & Horgen AS v/ AAB

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2000
BRA: 57,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Eksisterende bygg

Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Verkstedveien 8
Postnr/Sted: 2010 STRØMMEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0204

Dato: 19.04.2018 14:13:48

Energimerkenummer: A2018-875156

Ansvarlig for energiattesten: Thon Eiendom

Energimerking er utført av: Erichsen & Horgen AS v/ AAB

Gnr: 78

Bnr: 1

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300539767

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdenti	92110028
ByggIdenti	543485954
BruksenhetsIdenti	585634519
AdressIdenti	561801398
VegAdressIdenti	533938034
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0231
Gnr.	78
Bnr.	1
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Verkstedveien 8
Postnummer	2010
Poststed	STRØMMEN
Bygningsnr.	300539767
Bolignr.	H0204
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	19.04.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering oppløst	false
Dato for oppløstning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	19 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m ²
Oppvarmet BRA	57 m ²
Totalt BRA	57 m ²
Oppvarmet luftvolum	136 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	92,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,96
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,39
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,610
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.4.2018
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Ericksen & Horgen AS
Navn person	AAB

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	7,7

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,9
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	6,9
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	78,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4577 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	81,00 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2539 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	81,00 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4577 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2351 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2226 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4577 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,3 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Verkstedveien 8 - Nabolaget Strømmen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Frydenlundsgata Linje 100, 110	4 min	0.3 km
Strømmen stasjon Linje L1	7 min	0.6 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	4 min	2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min	18.8 km
Hovedøya Linje B1, B2	22 min	19.9 km

Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	6 min	0.4 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 k... 51 elever, 21 klasser	7 min	0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	21 min	1.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	13 min	1 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	5 min	2.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min	0.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min	3.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

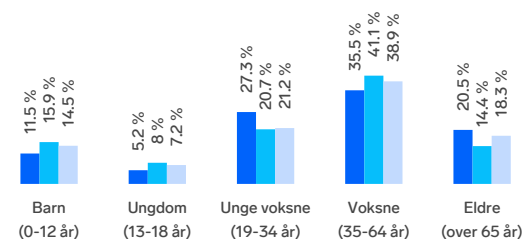
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømmen	2 755	1 424
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min	0.5 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	9 min	0.7 km
Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	10 min	0.8 km




Dagligvare

Coop Extra Strømmen	3 min
Kiwi Strømmen	5 min




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

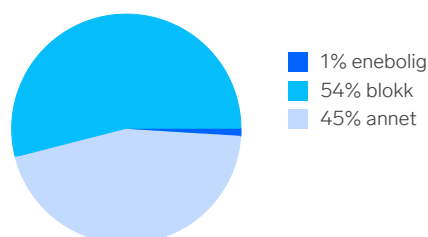
 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 80/100





Sport

-  Sagdalen barneskole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Stalsberg skole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Fresh Fitness Strømmen 8 min 
-  Just Padel Fjellhamar 6 min 

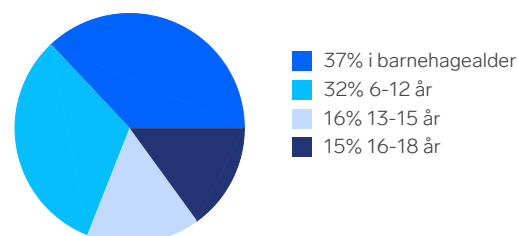
Boligmasse



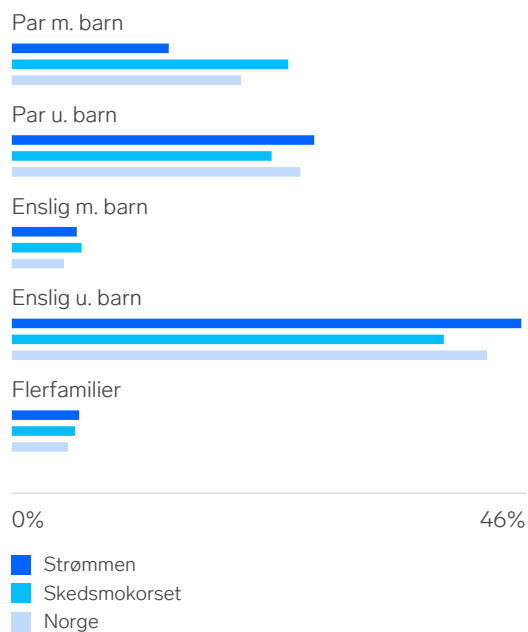
Varer/Tjenester

-  Strømmen Storsenter 5 min 
-  Ditt Apotek Strømmen 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

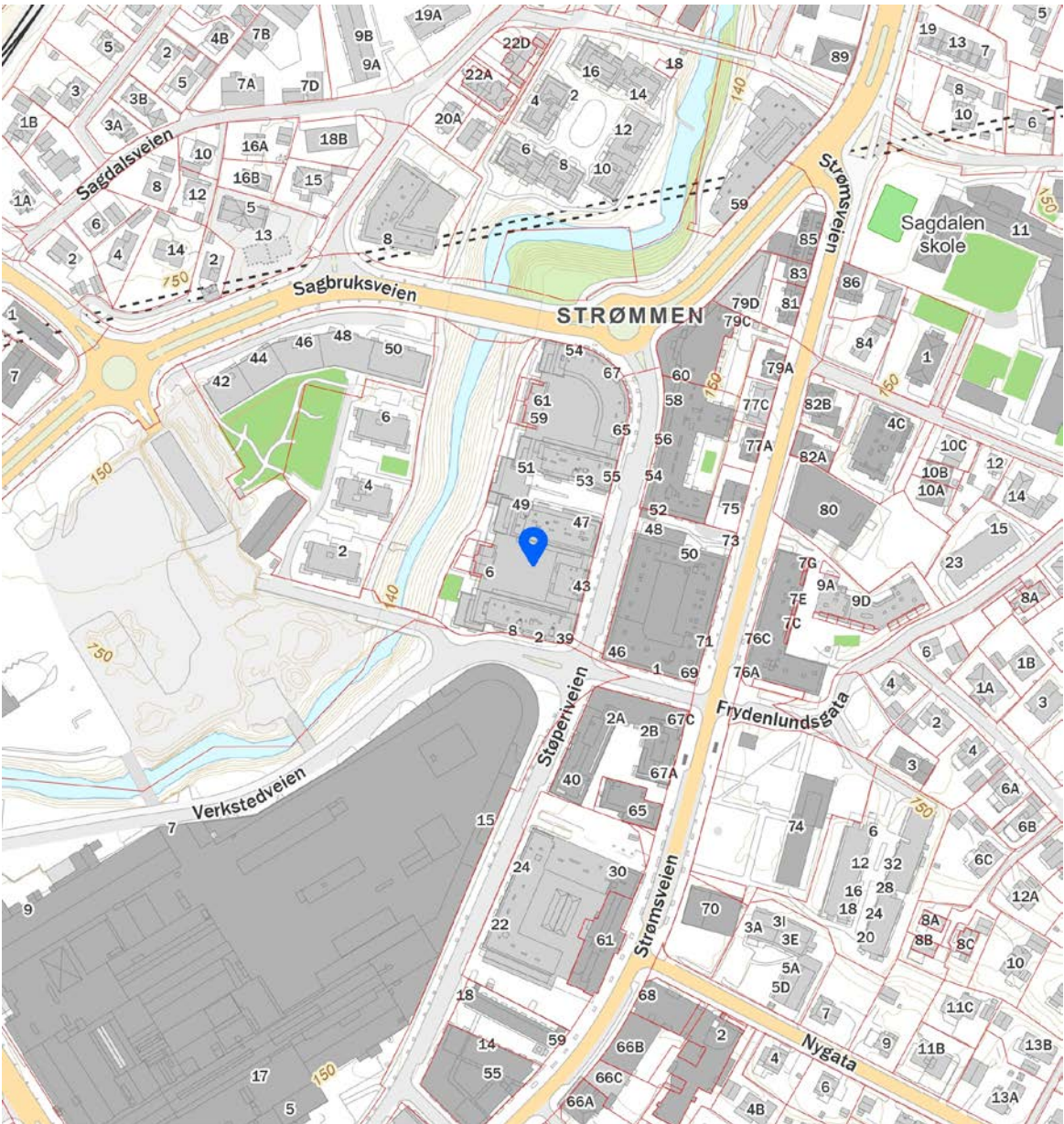
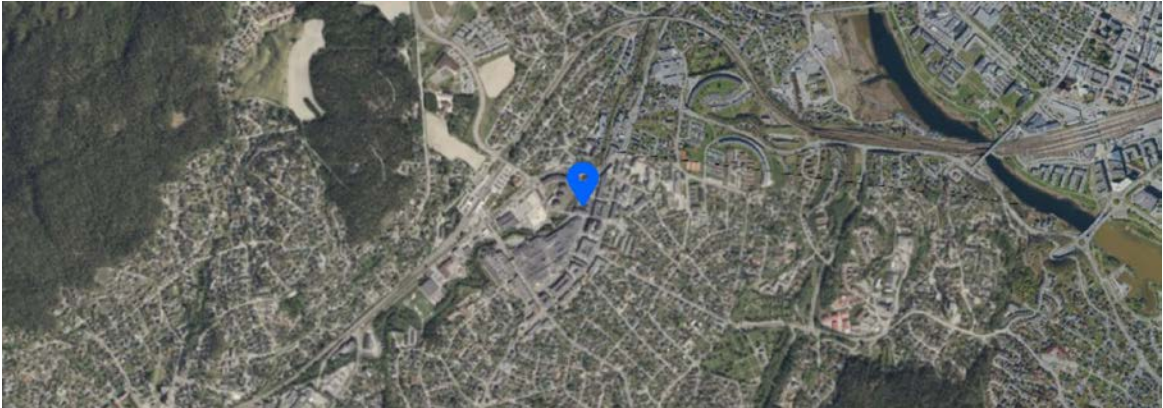


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



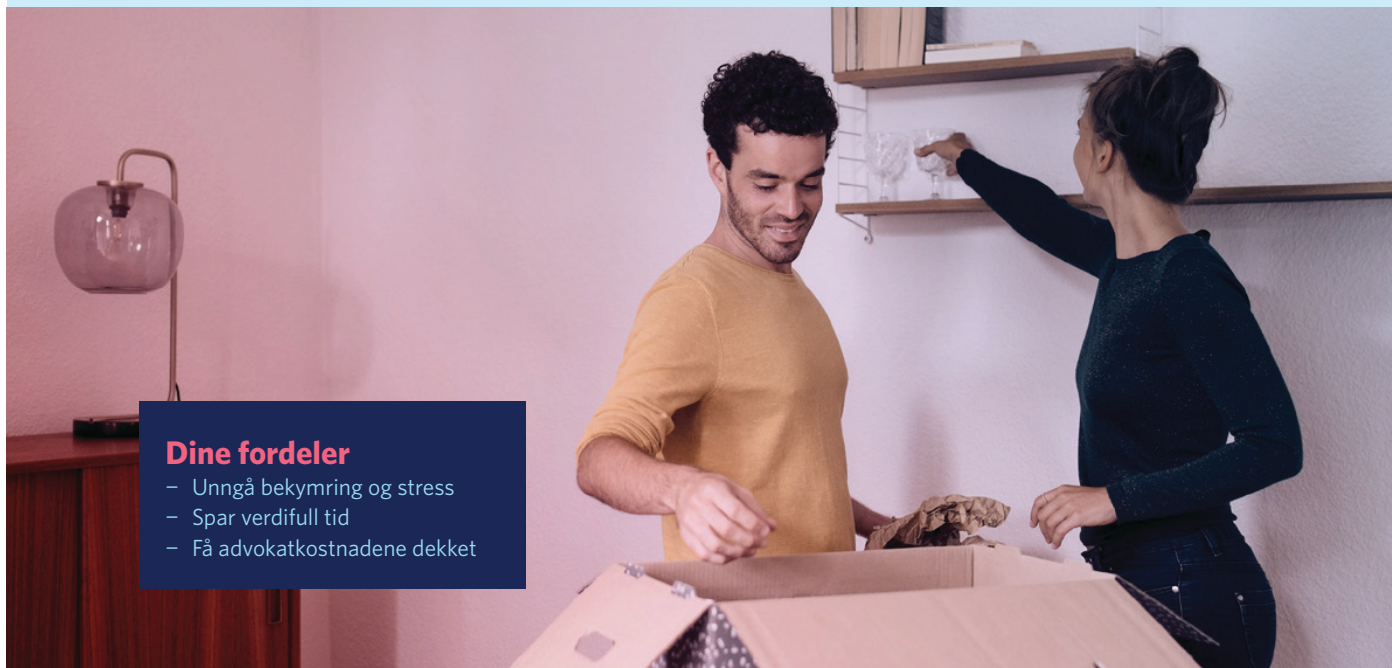
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Eirik Blix
Eiendomsmegler | Partner

eirik.blix@emera.no
+47 467 65 086

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Eirik Blix
eirik.blix@emera.no
467 65 086

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND E FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





EMERA

EIENDOMSMEGLING