

MEIERIKVARTALET

Sørumsgata 1B

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Sørumsgata 1B. Foto:
Shuttr foto



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 890 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

148 600,-

ANTALL SOVEROM

2

TOTALPRIS

6 038 600,-

ETASJE

6

FELLESKOSTNADER

4 278,- pr. mnd

BYGGEÅR

2023

BRA-I/BRA TOTAL

67/72 kvm

ENERGIKLASSE

B

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

5519 m² (festet)

Din megler



Ole Andre Haugen

Eiendomsmegler | Partner

ole.andre.haugen@emera.no

+47 908 58 944

Med flere års erfaring som eiendomsmegler har jeg opparbeidet meg solid fagkunnskap og en klar forståelse for hva som skaper gode salgsprosesser og sterke resultater. Jeg er født og oppvokst på Nedre Romerike, og har derfor svært god kjennskap til både området, markedet og menneskene som bor her.

Jeg bistår med salg, kjøp og søk av bolig, samt generell rådgivning knyttet til eiendom. Som megler legger jeg stor vekt på trygghet, tydelig kommunikasjon og tett oppfølging - slik at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen.



Moderne 3-roms selveier fra 2023 | To balkonger | Vannbåren gulvvarme | Sentralt i Lillestrøm sentrum | Nybygggaranti

Velkommen til Sørums-gata 1B.

En moderne og gjennomført 3-roms selveierleilighet fra 2023 med svært attraktiv og sentral beliggenhet i hjertet av Lillestrøm. Boligen fremstår med tidsriktig standard og en arealeffektiv planløsning bestående av lys stue med åpen kjøkkenløsning, delikat bad, to gode soverom samt entré med oppbevaringsmuligheter. Fra både stue og hovedsoverom er det utgang til hver sin balkong, som gir gode uteplassmuligheter med samlet areal på ca. 12 kvm. Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom og disponerer kjellerbod. Gjenstår ca. 2 år med garanti fra utbygger.

Her bor du med umiddelbar nærhet til togstasjon med raske forbindelser til Oslo og Gardermoen, et bredt utvalg av butikker, hyggelige restauranter, treningscentre, caféer og øvrige servicetilbud.

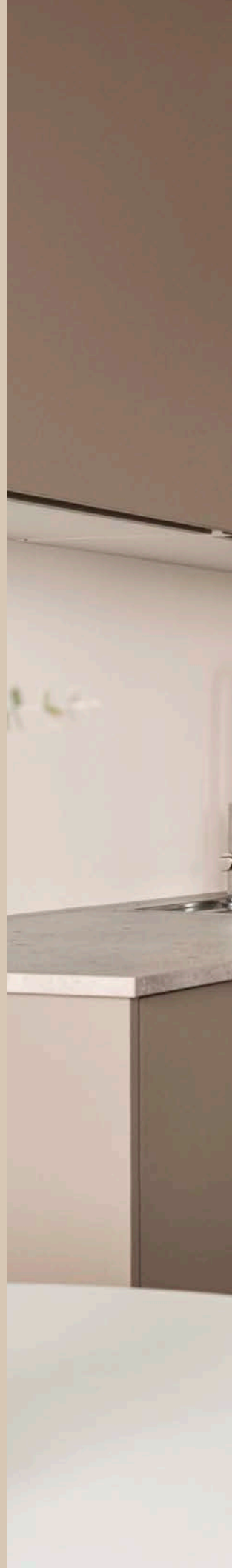


Moderne oppholdsrom med store vinduer, flott utsyn og naturlig samlingspunkt for både hverdag og





Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryser

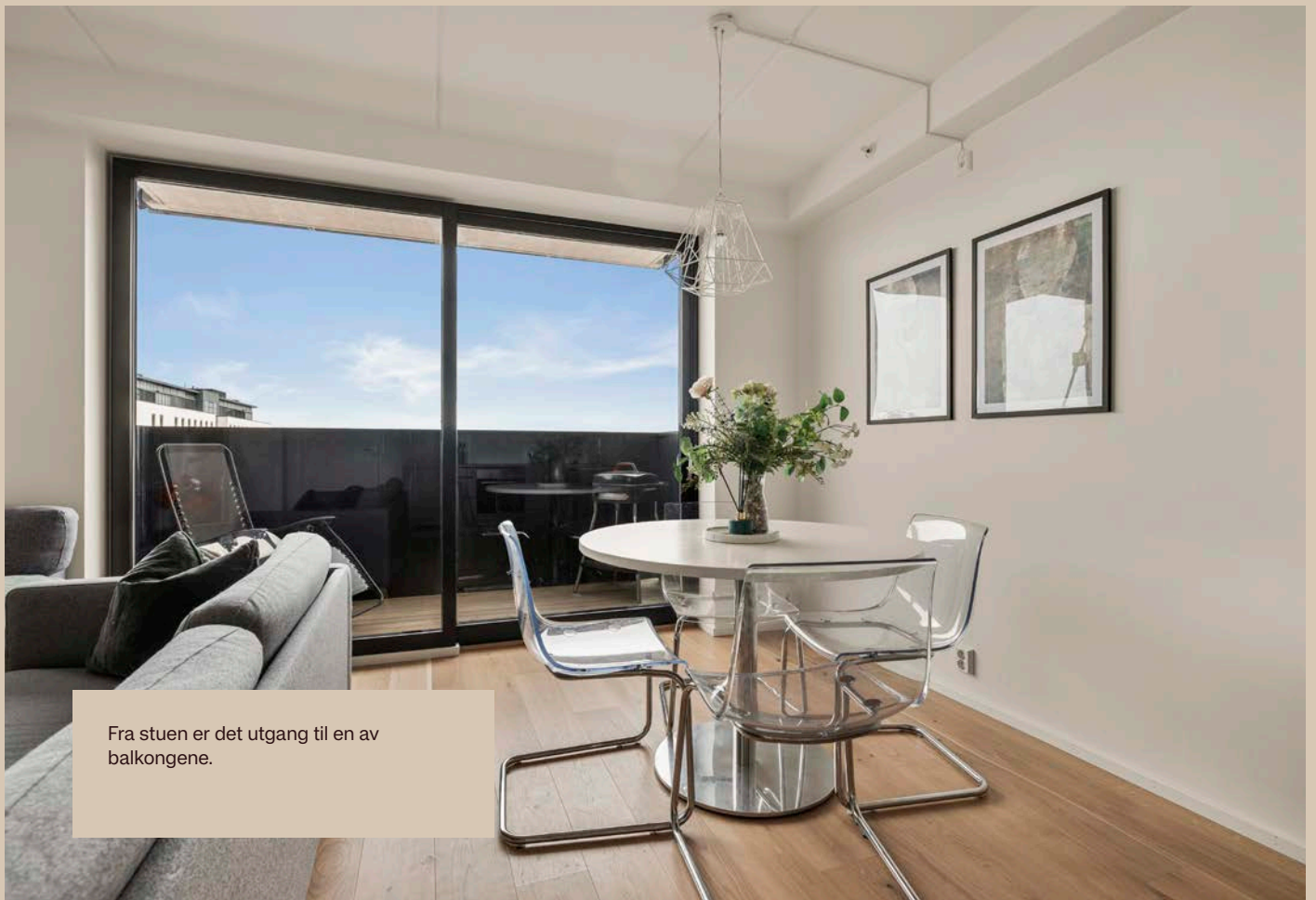




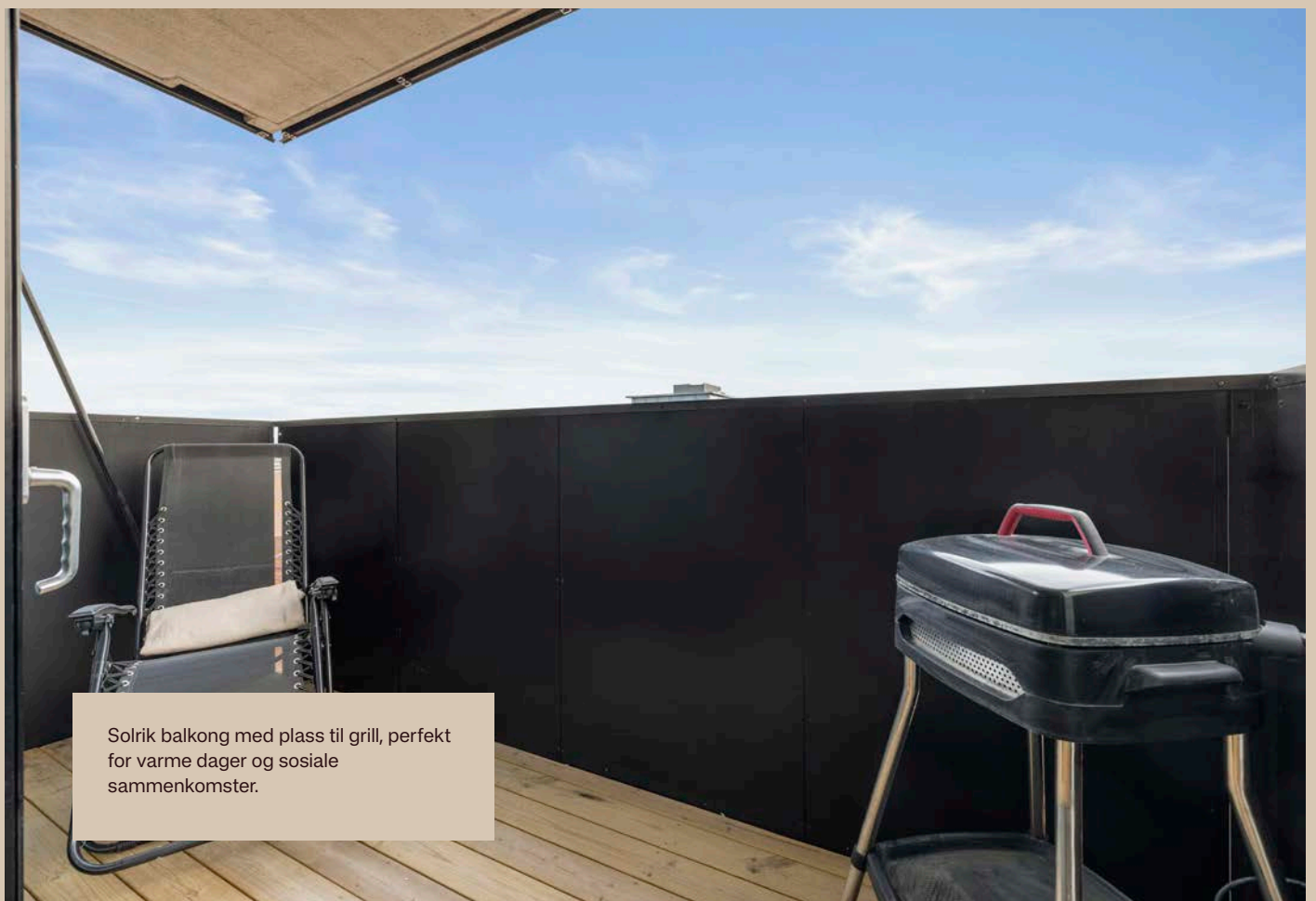


God plass til spisebordgruppe ved kjøkkenet.

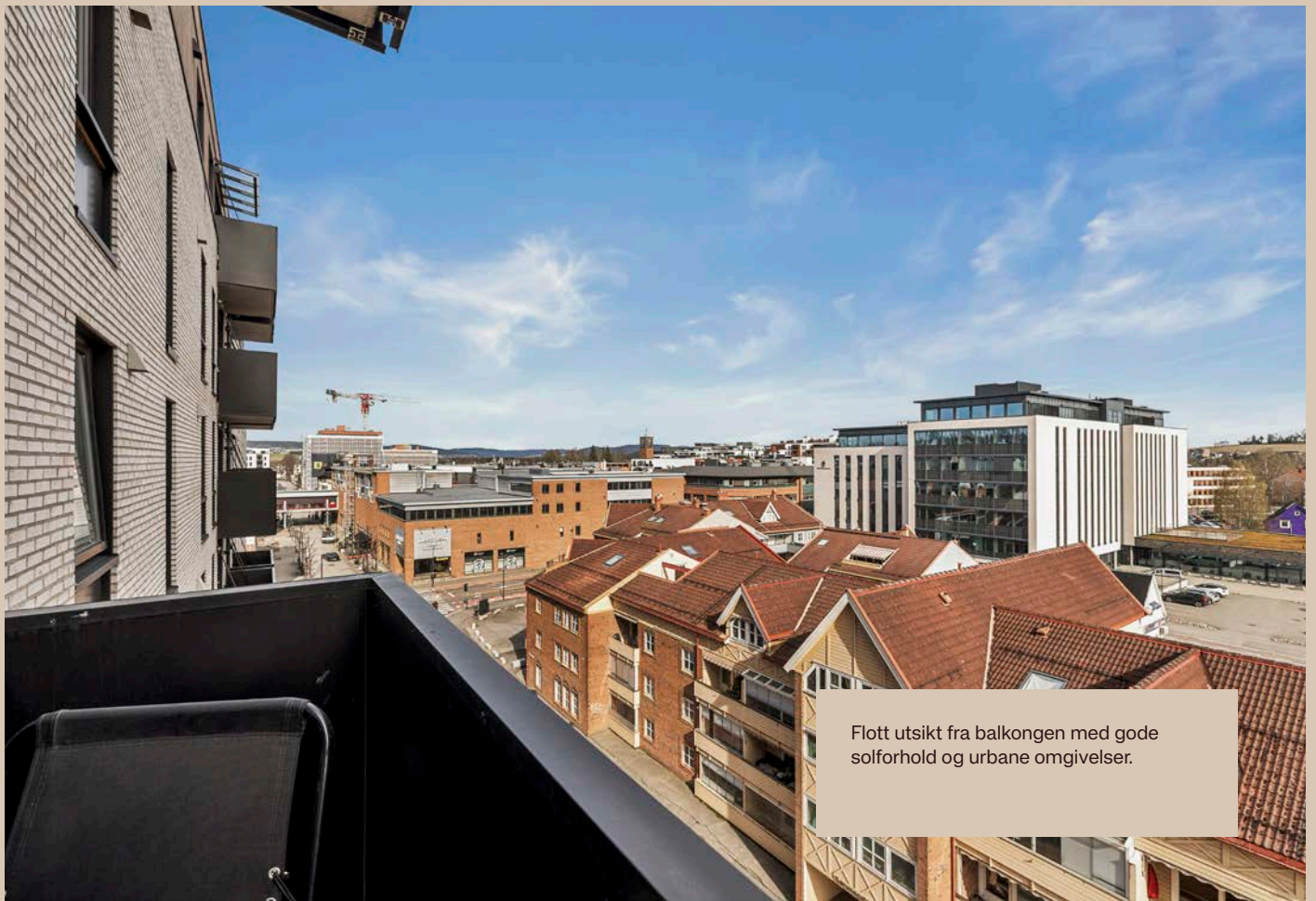




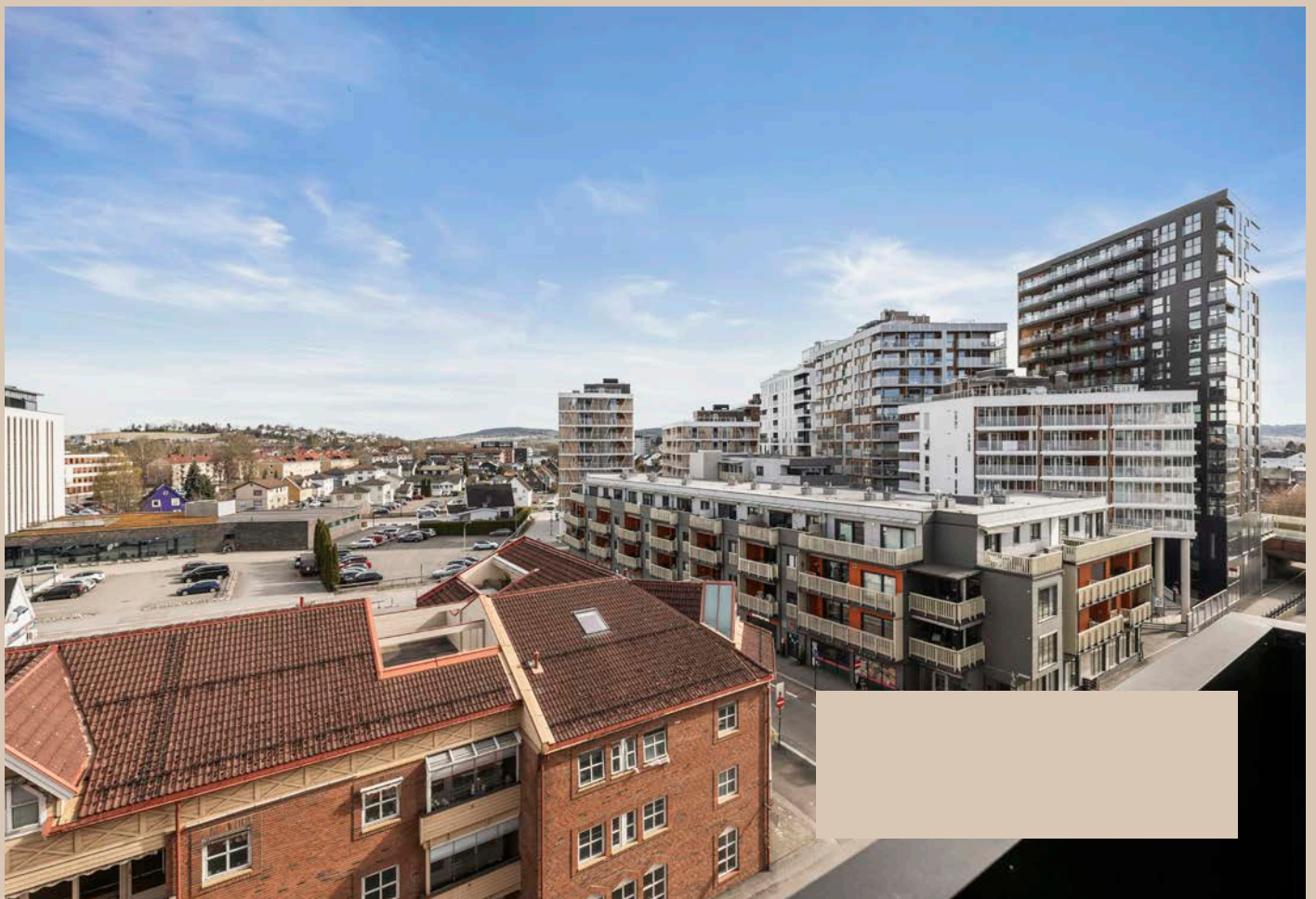
Fra stuen er det utgang til en av balkongene.



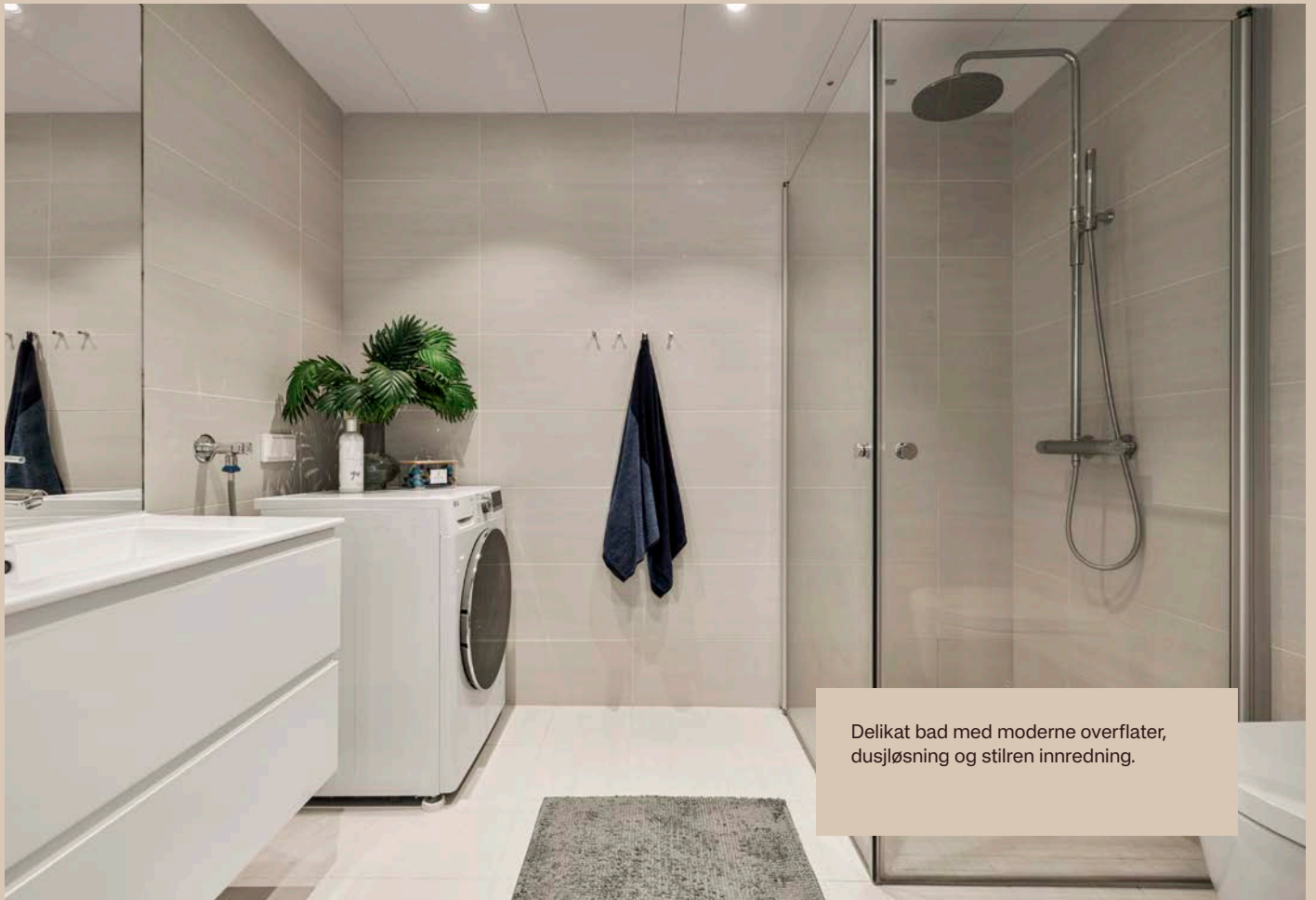
Solrik balkong med plass til grill, perfekt for varme dager og sosiale sammenkomster.



Flott utsikt fra balkongen med gode solforhold og urbane omgivelser.







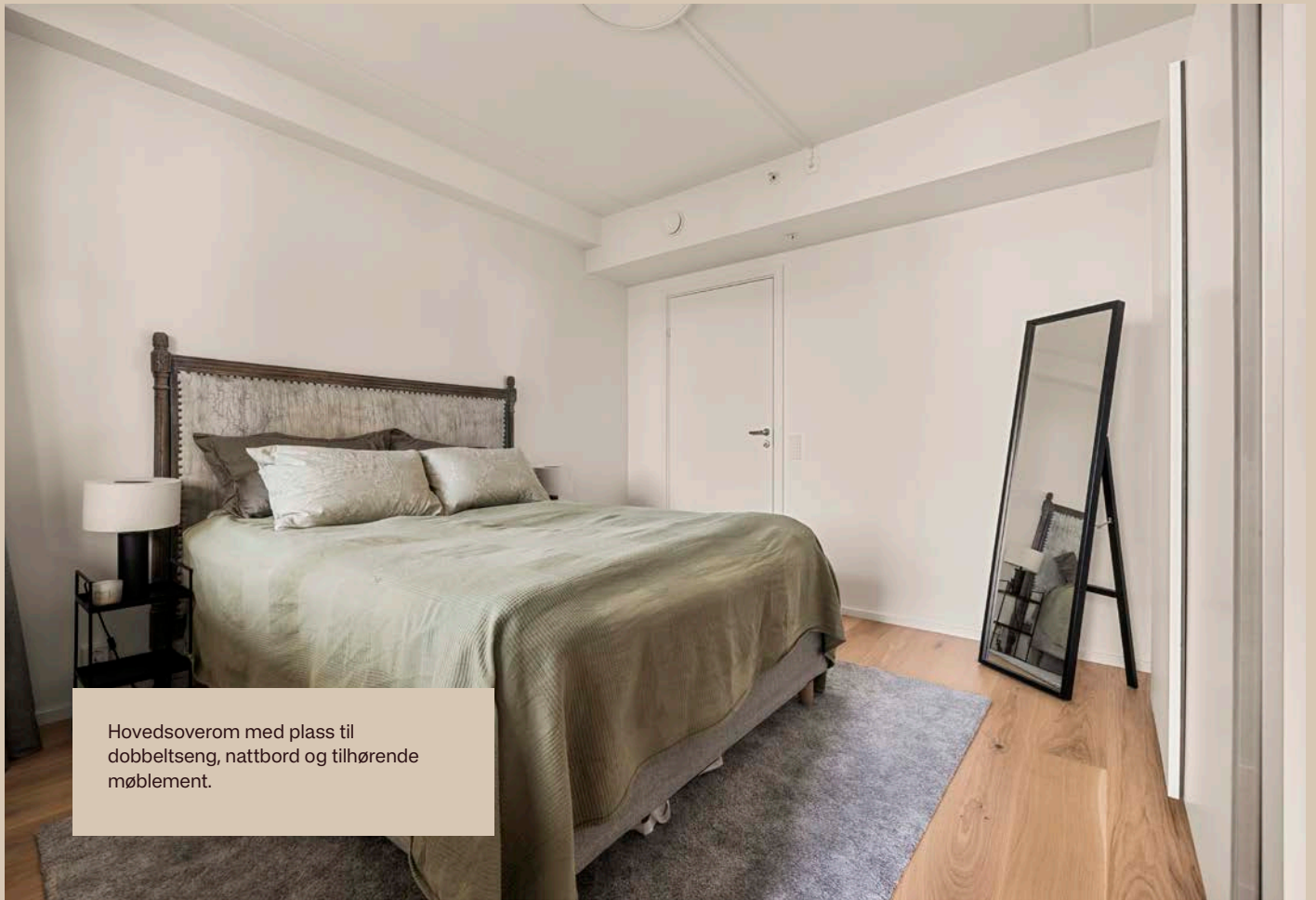
Delikat bad med moderne overflater, dusjløsning og stilren innredning.



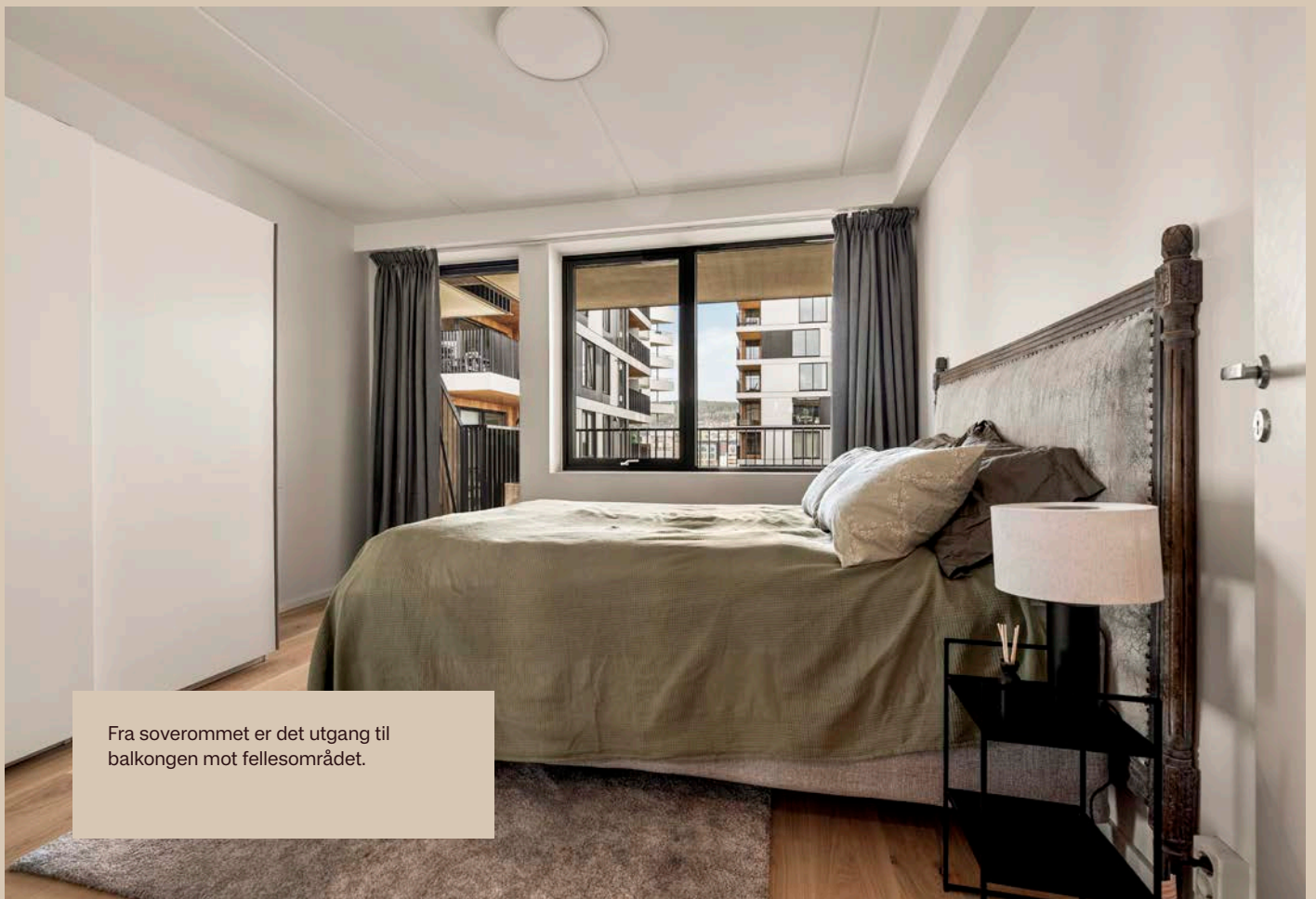
Det er opplegg for vaskemaskin på badet.







Hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement.



Fra soverommet er det utgang til balkongen mot fellesområdet.



Her er der plass til sittegruppe og god plass til avslapning i skjermede omgivelser.





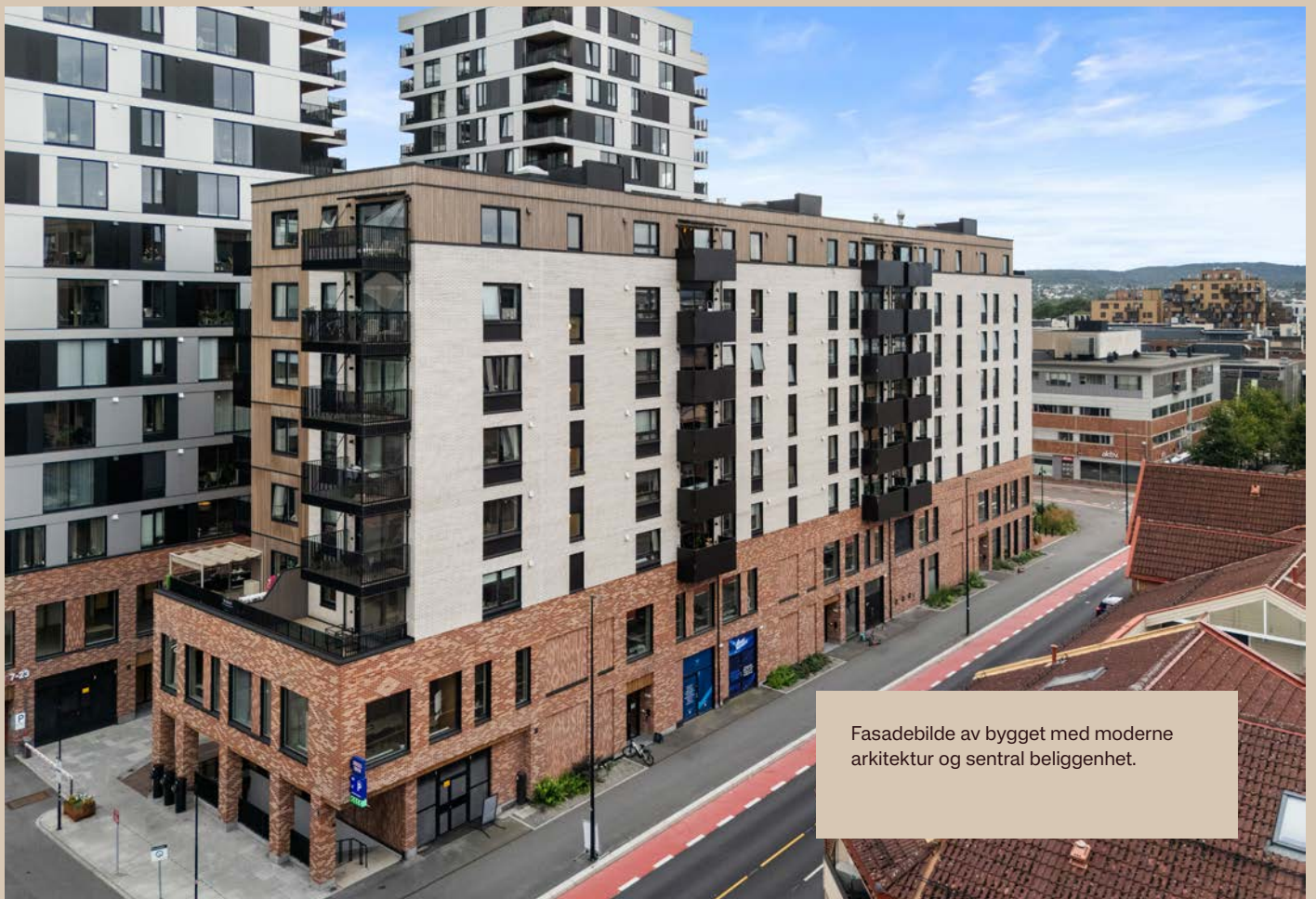
Romslig entre med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.



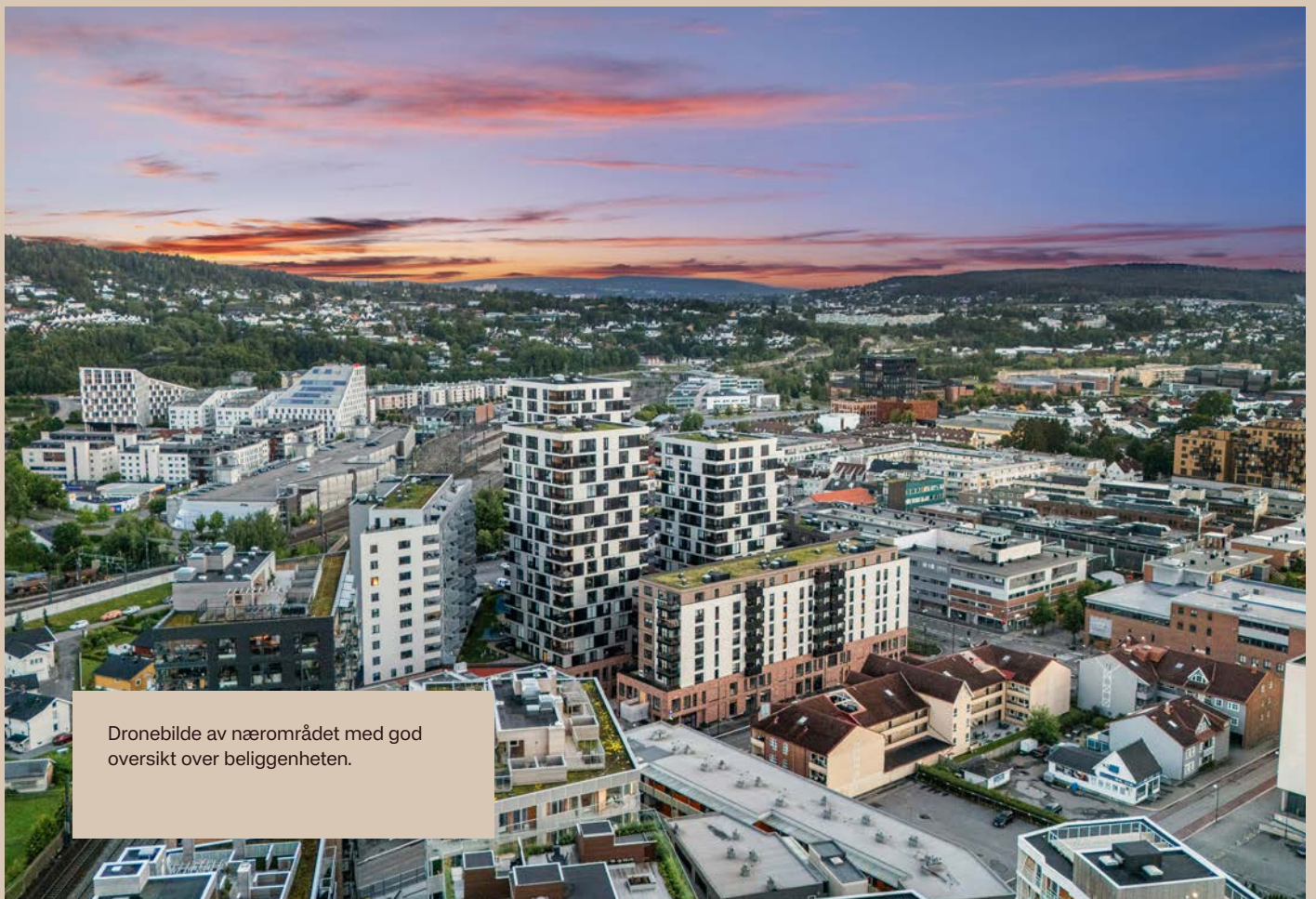
Soverom 2 med plass til seng og gode muligheter for oppbevaring.



Velkommen hjem!



Fasadebilde av bygget med moderne arkitektur og sentral beliggenhet.



Dronebilde av nærområdet med god oversikt over beliggenheten.



Nyt en pizza på populære Mama Pizza, som ligger kun et steinkast unna boligen.



Ønsker man heller sushi, kan dette nytes hos Sabrura like i nærheten.

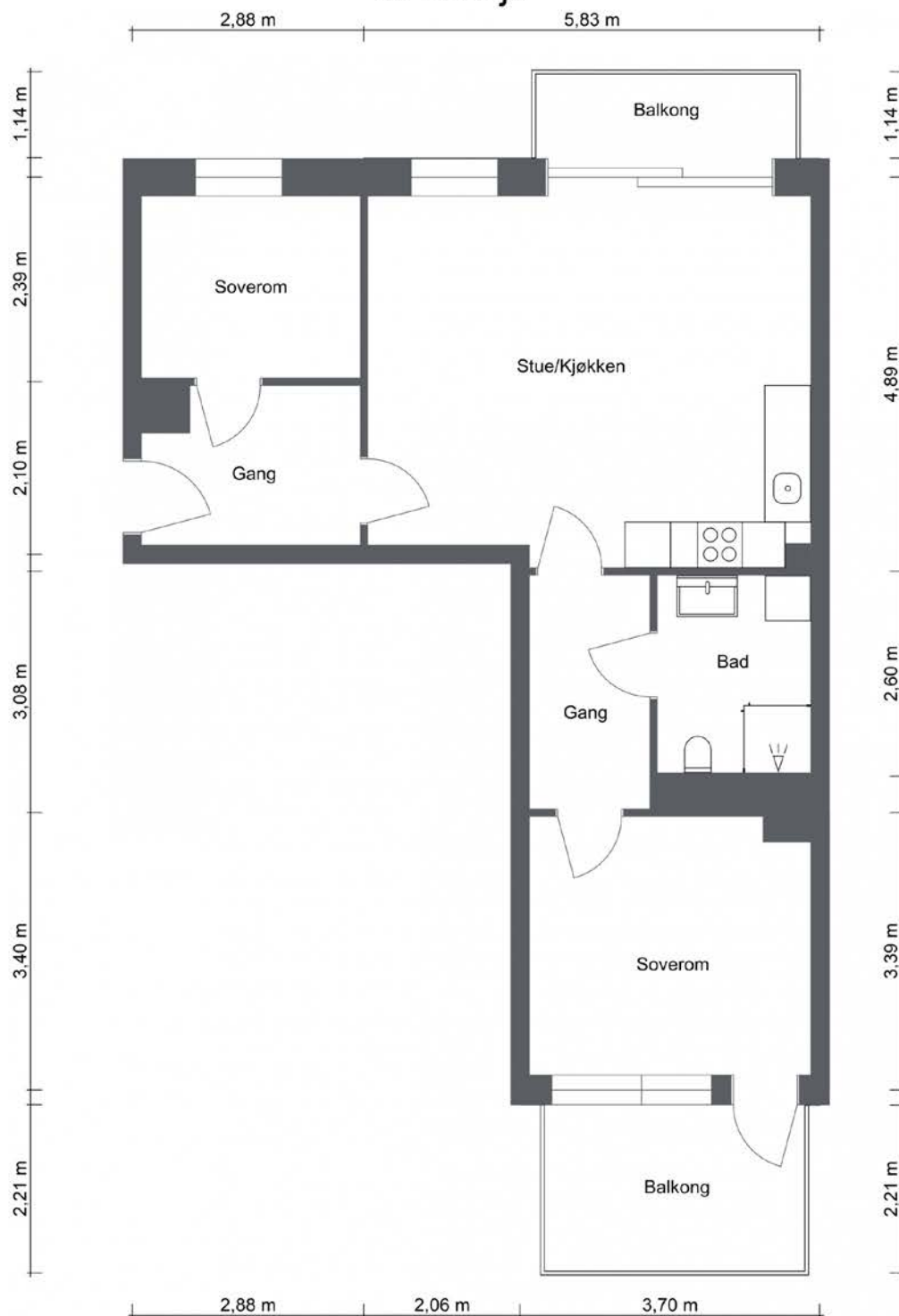


Hverdagshandelen gjøres enkelt på Rema 1000, som ligger like i nærheten.

Plantegning



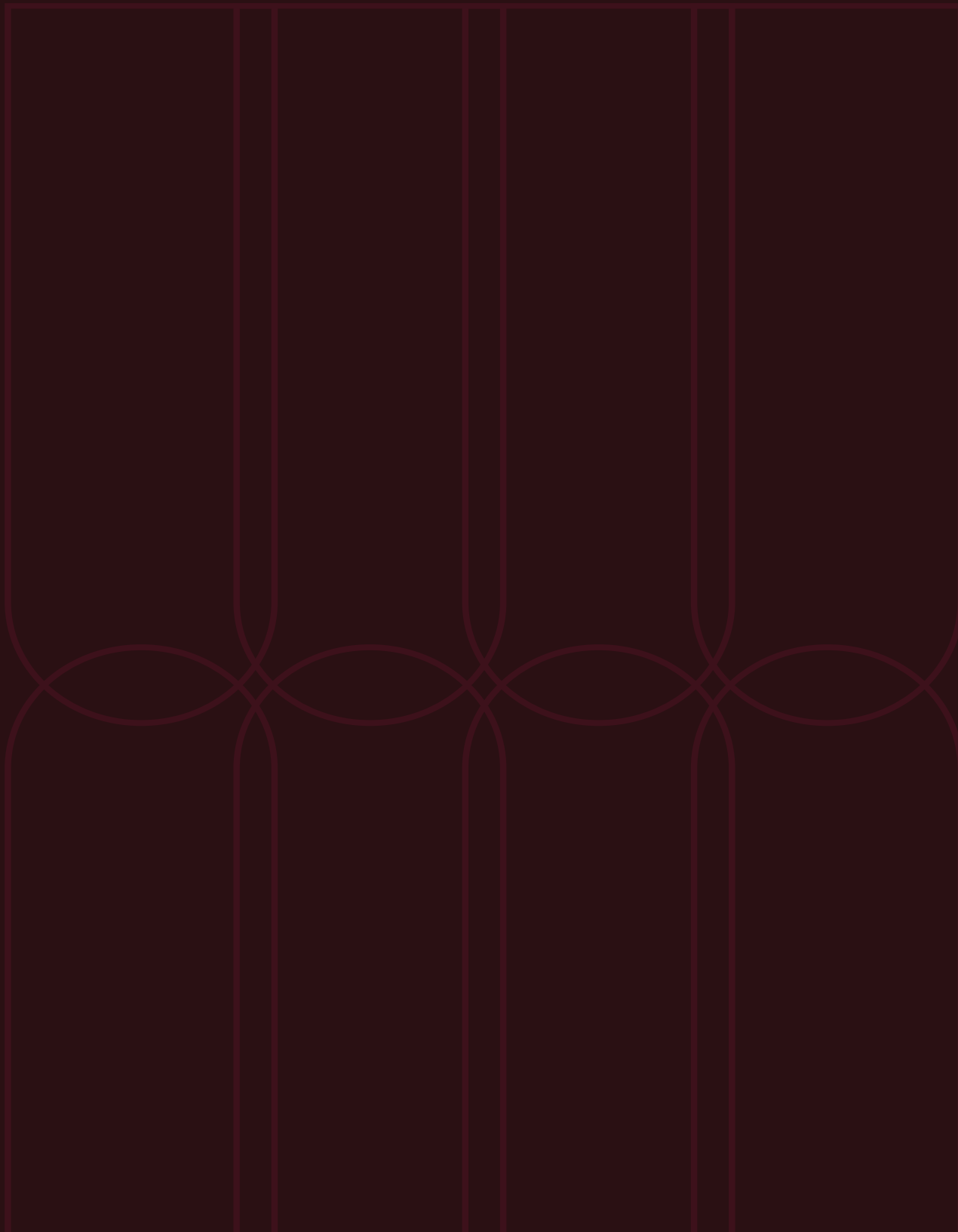
Sørumsgata 1B 6. Etasje



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.

SØRUMSGATA 1B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 890 000

Omkostning kjøper

5 890 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

13 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

147 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 890 000,-))

162 100,- (Omkostninger totalt)

6 052 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 038 600

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 278,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader:

Felleskostnader 2 719

Tilleggsytelser: TV / Bredbånd 425

Renovasjonsgebyr 384,66

Måler: 2425 Techem avleser 750

Felleskostnadene dekker blant annet drift og vedlikehold av sameiet, samt TV og bredbånd. Renovasjonsgebyr er inkludert i felleskostnadene.

Vannforbruk måles individuelt og avregnes etter faktisk

forbruk. Øvrige kostnader til drift av eiendommen, herunder forsikring, forretningsførsel og vedlikehold av fellesarealer, inngår i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

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: Deler av de kommunale avgiftene er inkludert i de oppgitte felleskostnadene.

Renovasjonsgebyr er inkludert i felleskostnadene fra 01.04.2026. Det er installert vannmåler i leiligheten, og vann- og avløpsgebyrer avregnes etter faktisk forbruk. Avlesning skjer ved eierskifte, og avregningen foretas av forretningsfører. Kostnadene vil variere avhengig av forbruk.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ikke fellesgjeld.

Sikringsordning

Selskapet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV/Bredbånd er inkludert i felleskostnadene via en kollektiv avtale.

Det er installert vannmåler i leiligheten, og vann- og

avløpsgebyrer avregnes etter faktisk forbruk. Avlesning skjer ved eierskifte, og avregningen foretas av forretningsfører. Kostnadene vil variere avhengig av forbruk.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 288 172 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 152 689 (2024)

Festekontrakt

Årlig festeavgift: Kr 2 400 000

Festekontrakt datert: 01.01.2014.

Regulering av festeavgift: Årlig festeavgift: 2.400.000 kr. Årlig festeavgift er basert på hele tomten og vil være inkludert i felleskostnadene.

Festeavgiften kan oppreguleres hvert år tilsvarende 100% av endring i Statens Sentralbyrås konsumprisindeks (eller annen tilsvarende indeks dersom denne skulle utgå). Første regulering blir 01.01.2015. Basistall for reguleringen er indekstallet pr. 31.12.2013.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Fester har rett til å innløse eiendommen ved festetidens utløp eller forlengje i 99 år på samme vilkår. Innløsningssum settes til kapitalverdien av årlig regulert festeavgift. Dersom Kongen/departementet har fastsatt rente for beregning av kapitalverdi skal denne benyttes.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i moderne Meierikvartalet i Lillestrøm - et område som har blitt et av byens mest populære boområder de senere årene. Her bor du midt i sentrum, samtidig som du har et rolig og tilbaketrukket bomiljø med hyggelige uteområder og gode solforhold.

Fra boligen er det kort gangavstand til Lillestrøm sentrum med et bredt utvalg av butikker, caféer, restauranter og servicetilbud. Lillestrøm Torv og nærliggende handlegater gir gode shoppingmuligheter, og området byr på et variert tilbud av spisesteder og sosiale møteplasser.

For deg som pendler er beliggenheten svært gunstig. Lillestrøm stasjon ligger kun få minutter unna, med hyppige togavganger til Oslo S på rundt 10-12 minutter, samt gode forbindelser til Gardermoen. I tillegg er det enkel adkomst til hovedveinettet.

Området byr også på gode rekreasjonsmuligheter. Nitelva med sine flotte turstier ligger i kort avstand fra boligen, og det er flere parker og grøntområder i nærområdet. Dette gir gode muligheter for både rolige spaserturer og mer aktive fritidsaktiviteter.

Meierikvartalet er et nyere og gjennomført boligområde med fokus på kvalitet og trivsel, med pene fellesområder og et urbant preg. Her får du en attraktiv kombinasjon av byliv, tilgjengelighet og komfortable omgivelser.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser. Lillestrøm stasjon og bussterminal ligger kun ca. 6 minutters gange fra boligen, og fungerer som et sentralt knutepunkt for tog- og busstrafikk på Romerike.

Fra Lillestrøm stasjon går det hyppige togavganger til Oslo S med en reisetid på ca. 10-12 minutter, samt gode forbindelser videre til Gardermoen via både tog og Flytoget. Området har i tillegg et godt utbygd bussnett med hyppige avganger i flere retninger.

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon om kollektivtilbudet i området.

Parkering

Det medfølger ingen parkering.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regelverk for området.

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: Festet

Tomtestørrelse: 5519 m²

Sameiet har en felles festet tomt. Fellesarealene er pent opparbeidet med takhage, gangpassasjer og diverse beplantning. Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av utendørs fellesområder i 3. etasje (Takhagen).

Tomten er en festetomt på 5519 kvm. Festeavgiften er på kr 2 400 000,- per år. Avgiften reguleres årlig i henhold til konsumprisindeksen. Festetiden er 99 år fra 01.01.2014.

Kjøper har gjort seg kjent med festekontrakten for gnr. 81, bnr. 2721. Kjøper vedtar denne som bindende for seg. Det er en forutsetning for salget at bortfester godkjenner kjøper som ny fester. Manglende godkjennelse medfører at nærværende kontrakt blir å annullere. Innbetalt beløp blir tilbakebetalt, med tillegg av opptjente renter på meglers klientkonto. Rettigheter og plikter i henhold til kjøpekontrakten kan forøvrig ikke gjøres gjeldende av partene.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Sørums gate 1-3, lamellblokk B2, datert 18.08.2023.

Midlertidig brukstillatelse innebærer at bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til å ta hele eller deler av byggverket i bruk før tiltaket er endelig ferdigstilt. En slik tillatelse er ikke en bekreftelse på at alle arbeider er avsluttet eller godkjent.

Det ble stilt vilkår i forbindelse med vedtaket, herunder krav om ferdigstilling av gjenstående arbeider og innsending av søknad om ferdigattest innen 01.12.2024. Videre stilles det krav til forskriftsmessig sikkerhet ved bruk, forsvarlig sikring mot byggarbeider, etablering av nødvendige fasiliteter som parkering, bodere og avfallsløsninger, samt trygg adkomst for beboere og besøkende.

For utstedelse av ferdigattest kreves blant annet innsending av oppdaterte tegninger ved eventuelle avvik fra godkjent prosjekt, samt ajourført gjennomføringsplan.

Frist for ferdigstilling av arbeidene var 01.12.2024. Det er ikke kjent for megler om det er sendt inn søknad om ferdigattest. Per dags dato foreligger det ikke ferdigattest, og kommunen har heller ikke registrert mottatt ferdigmelding eller søknad om ferdigattest.

Det er utbygger/tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper

ut. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen, kan kommunen gi pålegg om ferdigstilling. Et slikt pålegg kan følges opp med sanksjoner som tvangsmulkt eller overtredelsesgebyr. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles. Uten evt. midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er beboelse ulovlig. Kommunen vil kunne kreve at man flytter ut og gjør tiltak for og få tiltaket i opprinnelig godkjent stand.

Innhold

6. Etasje: Entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

Leiligheten har en kjellerbod, målt til 5kvm.

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

6. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

12 m²

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

Boligen ønskes velkommen av en innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Entréen gir et ryddig og praktisk førsteinntrykk, med god flyt videre inn til boligens øvrige rom.

Lys og romslig stue med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Stuen har en god planløsning som gir fleksible møbleringsmuligheter med naturlige soner for sofagruppe, TV-løsning og spiseplass. Herfra er det utgang til balkong, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Moderne kjøkkeninnredning fra byggeår med stilrene glatte fronter, gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøøl og frys. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som skaper et sosialt og funksjonelt allrom med gode rammer for både hverdagsliv og gjester.

Delikat og moderne flislagt bad fra byggeår med tidsriktige materialvalg og praktiske løsninger. Badet er innredet med servant med underskap, toalett, dusjsone

samt opplegg for vaskemaskin. Et funksjonelt bad med god utnyttelse av arealet.

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverommet har en behagelig atmosfære og direkte utgang til egen balkong, som tilfører rommet en ekstra kvalitet.

Boligens andre soverom har en fleksibel utforming og egner seg godt som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller kombinert bruk etter behov. Godt lysinnslipp og plass til ønsket møblering.

Boligen disponerer to balkonger med samlet uteareal på ca. 12 kvm, med adkomst fra henholdsvis stue og hovedsoverom. Dette gir svært gode uteplassmuligheter og gjør det enkelt å nyte både morgenkaffen og lange sommerkvelder. Balkongene oppleves som attraktive tilleggsarealer med gode møbleringsmuligheter.

Leiligheten har en praktisk kjellerbod på ca. 5 kvm, som gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr, sportsutstyr og øvrige eiendeler.

Romhøyde:

Stue: 2,55m

Bad: 2,29m

Soverom: 2,55m

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøll og frys medfølger handelen.

Innbo og løsøre: 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: Nøkkeltakst Drift AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Ja. Vært mye rundt garasjeanlegget, men vi har ingen parkeringsplass og har derfor ikke vært involvert. Usikker på om det ble en tvist eller ikke.

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

Ja. Har vært delt av enkeltpersoner på sameiets Facebook-side, men usikker på hvor stort problem det har vært.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nyere boligbebyggelse oppført de siste årene, med en kombinasjon av moderne leilighetsbygg og noe næringsarealer på bakkeplan.

Meierikvartalet fremstår som et gjennomført og attraktivt boligområde, med fokus på arkitektur, funksjonalitet og gode uterom.

Bebyggelsen i nærområdet er variert, men preges i stor grad av nyere kvartalsbebyggelse med urbant preg. Området er under kontinuerlig utvikling, og fremstår som moderne, ryddig og godt tilrettelagt for både familier, par og enslige.

Det er opparbeidede fellesarealer, gangsoner og grønne innslag mellom byggene som bidrar til et trivelig bomiljø. Samtidig gir nærheten til sentrum en levende atmosfære med kort vei til alt av servicetilbud.

Byggemåte

Byggemåte

Bygget er oppført i mur/betong og stenderverk i tre. Grunnmur er av betong med støpt såle mot grunnforhold. Utvendige fasader er utført med teglstein og fasadeplater. Takkonstruksjonen er flatt tak tekket med papp eller lignende. Etasjeskiller er av betongdekke.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

Romhøyde

Stue: ca. 2,55 m

Bad: ca. 2,29 m

Soverom: ca. 2,55 m

Bod

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 5 kvm.

Boligbygg med flere boenheter

Byggeår: 2023

Utvendig

Vinduer med isolerglass fra byggeåret. Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret. Utgang fra stue til balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 4 m². Utgang fra soverom til balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7,7 m².

Innvendig

Innvendige 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 og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger på visning.

Bad

Badet er fra byggeåret. Fliser på vegger. Stålplater i himlingen. Fliser på gulv. Sluk i plast. Innredning består av skap med glatte fronter. Sanitærutstyr består av servant, klosett, dusj på gulv samt opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken

Alder på innredning: 2023. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer:

Platetopp

Stekeovn

Oppvaskmaskin

Kjøleskap med fryser

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran er plassert i himling på bad. Synlige avløpsrør er i plast.

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken, samt tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Sikringskap med automatsikringer.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv

- Det er registrert svartesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

Ingen deler har fått tilstandsgrad 3.

Øvrig informasjon

Adresse

Sørumsgata 1B, 2000 LILLESTRØM

Gnr. 81, bnr. 2721, snr. 37, ideell andel 1/1
i Lillestrøm kommune.

Selger

Markus Furseth og Hanna Birgitte Rolfsen

Sameie

Meierikvartalet Byhus 1 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 931839209

Leiligheten tilhører Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie (org.nr. 931 839 209), et moderne eierseksjonssameie etablert i 2023 med totalt 65 boligseksjoner. Sameiet fremstår som nytt, oversiktlig og godt organisert.

Forretningsførsel ivaretas av Boligbyggelaget Usbl, og sameiet er forsikret i If Skadeforsikring NUF (polisnr. SP522511). Sameiet er også tilknyttet Meierikvartalet Driftsforening og Boligdriftsforening, som forvalter og vedlikeholder fellesområder i kvartalet.

Hver seksjon disponerer bod, og beboerne har felles bruksrett til takhage i 3. etasje samt tilgang til næringsseksjon i Tårnhus 1. Sameiet har etablert FDV-portal for informasjon og dokumentasjon.

Det er fastsatt ordensregler, blant annet forbud mot kullgrill på balkonger og krav om styregodkjenning ved fasadeendringer. Boligene skal benyttes til boligformål, og overdragelse og utleie skal meldes til styret eller forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordensregler.

Sameiet har en ryddig økonomi og gir gode rammer for et trygt og moderne bomiljø.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP5225111

Husdyr: Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere eller deres gjester. Dyr skal holdes under kontroll, og det er ikke tillatt å la dyr bevege seg fritt i trapper, inngangspartier eller øvrige fellesarealer. Hunder skal føres i bånd på fellesområder, og eventuell forurensning skal fjernes umiddelbart.

Hunder skal ikke etterlates alene i boligen dersom de ikke er tilstrekkelig tilvent dette uten å forårsake støy som kan være til ulempe for andre. Dyreeier er ansvarlig for at gjeldende regler overholdes.

Ved brudd på bestemmelsene, og dersom forholdet ikke opphører etter skriftlig påtale fra styret, kan styret kreve at dyret fjernes innen en nærmere fastsatt frist.

For øvrig gjelder anbefalte retningslinjer for dyrehold. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for katt.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjenning: Det kreves ikke styregodkjenning ved eierskifte. Megler forestår innsending av eierskiftemelding til forretningsfører.

I henhold til eierseksjonsloven § 23 kan ingen erverve mer enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Begrensningen gjelder også indirekte erverv, eksempelvis gjennom nærstående, selskaper eller bruk av stråmenn. Ved vurdering av indirekte eierskap legges bestemmelsene i aksjeloven §§ 1-3 og 1-5 til grunn.

Kjøper må ved signering av skjøte erklære at ervervet ikke er i strid med regelverket. Kartverket kan nekte tinglysing dersom det avdekkes at ervervet likevel er i strid med bestemmelsene, selv om egenerklæring foreligger. Dersom tinglysing nektes, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen, og oppgjør til selger vil finne sted.

Interessenter oppfordres til å avklare eget og eventuelt nærståendes eierskap i sameiet før det inngis bud.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet har en ryddig og oversiktlig økonomi. Ifølge årsregnskapet for 2024 hadde sameiet samlede inntekter på ca. kr 2 151 945,- og totale kostnader på ca. kr 2 144 636,-, noe som ga et mindre positivt årsresultat på ca. kr 7 309,-.

Årsregnskapet for 2024 er behandlet og godkjent på årsmøtet i 2025, noe som bekrefter at økonomien i sameiet er under kontroll.

Sameiet er relativt nyetablert, og det må på generelt grunnlag påregnes normale justeringer i felleskostnader over tid som følge av prisutvikling, økte driftskostnader og eventuelle endringer i felles tjenester. I tillegg inngår kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesområdene i Meierikvartalet gjennom egen driftsforening, noe som kan påvirke nivået på felleskostnadene.

Det er ikke opplyst om større planlagte kostnadsøkninger per i dag, men som i alle sameier må endringer kunne forekomme som følge av vedlikeholdsbehov, offentlige avgifter og generelle prisjusteringer.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har vedtekter og husordensregler som regulerer bruk av seksjonene og fellesarealene, med formål å sikre et godt og trygt bomiljø.

Det er blant annet fastsatt regler om ro i tidsrommet kl. 23.00-07.00, og beboere plikter å vise hensyn til naboer ved bruk av egen bolig og fellesarealer. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i fellesarealer som hindrer fri ferdsel, i henhold til gjeldende brannforskrifter.

Det stilles krav til kildesortering og forsvarlig håndtering av avfall, og det er ikke tillatt å hensette avfall i fellesområder. Videre er det restriksjoner på bruk av kullgrill på balkonger, mens gass- og elektrisk grill er tillatt under tilsyn.

Vedtektene regulerer også forhold knyttet til bruk av seksjonene, herunder at boligene skal benyttes til boligformål, samt regler for utleie, dyrehold og bruk av fellesarealer. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden, leietakere og øvrige brukere av boligen.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Energiklasse

B

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i detaljregulering for Meierikvartalet (plan-ID 540), vedtatt 15.06.2022. Planen omfatter et større område tilrettelagt for blant annet bolig, kontor, forretning, undervisning, tjenesteyting og bevertning.

Eiendommen omfattes videre av kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 14.06.2023, hvor området er avsatt til sentrumsformål.

Beliggenheten er innenfor et prioritert vekstområde i Lillestrøm sentrum, og inngår i kommuneplanens «indre soner». Det stilles her krav til høy arkitektonisk kvalitet, aktive fasader på gateplan og tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Eiendommen er berørt av både rød og gul støysone fra vei og jernbane. I henhold til kommuneplanen er området underlagt støykrav for sone 1 (sentrumsformål), som åpner for støyfølsom bebyggelse i rød støysone forutsatt at gitte krav oppfylles. For rød støysone innebærer dette blant annet krav om stille side på fasade for minimum 50 % av støyfølsomme rom, hvorav minst ett skal være soverom. For Meierikvartalet er det lagt til grunn at alle boenheter har minst ett oppholdsrom og ett soverom mot stille side, med utendørs støynivå under 55 dB Lden. For gul støysone gjelder krav om stille side på minst én fasade for rom til støyfølsomt bruk.

Området er vurdert til å ha moderat til lav aktsomhet for radon. Radon er en naturlig forekommende gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen, og Statens strålevern anbefaler måling i alle boliger.

Eiendommen ligger også i et område med mulig forekomst av marin leire, hvor sannsynligheten er vurdert som stor.

Mot nord grenser eiendommen til et ubebygget område regulert til «Felt A1 - kombinert bebyggelse og anlegg».

Det er per i dag ikke oppført bebyggelse her, men fremtidig utbygging må påregnes. Dette kan medføre byggeaktivitet i området og kan påvirke utsiktsforholdene fra enkelte enheter.

Det er per i dag ikke kjent at det pågår reguleringssaker som direkte berører eiendommen.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser følger salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende planer og deres betydning for eiendommen. Megler kan kontaktes for nærmere gjennomgang.

Tinglyste heftelser

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

3205/81/2721/37:

16.01.2014 - Dokumentnr: 42966 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 2 400 000

Gjelder fra dato: 01/01-2014

Tomteverdi: NOK 40 000 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om rett til å benytte heis, trapp og nødvendig areal til adkomst

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om rett til å bruke uteoppholdsareal til lek og rekreasjon

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om rett til boder

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om

vann/kloakk

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om

jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om rett til nødvendig infrastruktur

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om rett til å bruke avfallsløsning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om rett til bruk av areal for reparasjon av bygninger og konstruksjoner

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om

adkomstrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes forklaring: Beboerne har rettighet til å benytte utearealer, boder, avfallsløsning. Vann, avløp og fjernvarme blir lagt på tomte/leilighetene, kommunen/ sameiet har rettigheter til vedlikehold, reparasjoner.

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om boder

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Beboerne har rettighet til å benytte utearealer, boder, avfallsløsning.Vann, avløp og fjernvarme blir lagt på tomta/leilighetene, kommunen/sameiet har rettigheter til vedlikehold, reparasjoner.

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om

vann/kloakk

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om fjernvarme

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Beboerne har rettighet til å benytte utearealer, boder, avfallsløsning.Vann, avløp og fjernvarme blir lagt på tomta/leilighetene, kommunen/sameiet har rettigheter til vedlikehold, reparasjoner.

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om

bebyggelse

Gjelder feste

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon av bygninger og konstruksjoner

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Beboerne har rettighet til å benytte utearealer, boder, avfallsløsning.Vann, avløp og fjernvarme blir lagt på tomta/leilighetene, kommunen/sameiet har rettigheter til vedlikehold, reparasjoner.

23.11.2021 - Dokumentnr: 1476425 - Bestemmelse om

nettstasjon

Gjelder feste

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av nettstasjon S0345

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2022 - Dokumentnr: 43249 - Bestemmelse om nettstasjon

Gjelder feste

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269630 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Klima Og Infrastruktur

Org.nr: 974 637 979

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269630 - Bruksrett
 Gjelder feste
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
 Klima Og Infrastruktur
 Org.nr: 974 637 979
 Bestemmelse om uteoppholdsarealer
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269630 - Bestemmelse om vann/kloakk
 Gjelder feste
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
 Klima Og Infrastruktur
 Org.nr: 974 637 979
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269630 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
 Gjelder feste
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
 Klima Og Infrastruktur
 Org.nr: 974 637 979
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269630 - Bestemmelse om adkomstrett
 Gjelder feste
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
 Klima Og Infrastruktur
 Org.nr: 974 637 979
 Bestemmelse om vedlikehold
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269698 - Bestemmelse om adkomstrett
 Gjelder feste
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
 Klima Og Infrastruktur
 Org.nr: 974 637 979
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269698 - Bruksrett
 Gjelder feste
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
 Klima Og Infrastruktur
 Org.nr: 974 637 979
 Bestemmelse om uteoppholdsarealer
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269698 - Bruksrett
 Gjelder feste
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
 Klima Og Infrastruktur
 Org.nr: 974 637 979
 Bestemmelse om boder
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269698 - Bestemmelse om vann/kloakk
 Gjelder feste
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
 Klima Og Infrastruktur
 Org.nr: 974 637 979
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269698 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Klima Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269698 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Klima Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454131 - Bruksrett
Gjelder feste
Gjensidig rett til å benytte takhage
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454131 - Bruksrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:1-65
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710 Snr:1-71
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
Rett til å benytte takhage
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454250 - Bruksrett

Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:5
Rett til å oppføre og ha liggende markterrasse
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454328 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:1-65
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710 Snr:1-71
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
Rett til å bruke sykkeltrapp
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglernes kommentar: Rettighetshaver og eiendommer som opprettes fra rettighetshaver har rett til å bruke sykkeltrapp som anlegges på avgiver som adkomst som anmerket på vedlagte kartskisse. Eiendommer som opprettes fra avgiver har også den samme retten

13.05.2022 - Dokumentnr: 518482 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106
Gjelder kjøreareal i parkeringskjeller
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglernes kommentar: Avtale som viser hvem som har rett til å benytte kjøreareal i parkeringskjeller på gnr. 81. Bnr. 106, 947 og 1444 i Lillestrøm kommune.

13.05.2022 - Dokumentnr: 518482 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:91
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:1-65

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710 Snr:1-71
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
 Gjelder kjøreareal i parkeringskjeller
 Bestemmelse om vedlikehold
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Kort fortalt: Avtale som viser hvem som har rett til å benytte kjøreareal i parkeringskjeller på gnr. 81. Bnr. 106, 947 og 1444 i Lillestrøm kommune.

13.05.2022 - Dokumentnr: 518639 - Erklæring/avtale
 Gjelder feste
 Rettighetshaver allmennheten
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
 Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2022 - Dokumentnr: 518639 - Bestemmelse om adkomstrett
 Gjelder feste
 Rettighetshaver allmennheten
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
 Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2022 - Dokumentnr: 525583 - Erklæring/avtale
 Gjelder feste
 Forpliktet til å være medlem av felles driftsforening
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Meglers kommentar: Hjemmelshaver til GNR. 81, BNR 20,91,947,106,2696 /SNR. 1-65) OG 2710 (SNR. 1-71, 2715,2716 og 2299 i Lillestrøm kommune og hjemmelshavere til eiendommer som opprettes fra disse er forpliktet til å være medlem av felles driftsforening som skal forestå all drift og vedlikehold av området merket på vedlagte kart.

20.05.2022 - Dokumentnr: 543342 - Bruksrett
 Gjelder feste
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:91
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:1-65

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710 Snr:1-71
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
 Rett til å benytte utomhusareal
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Kort fortalt: Avgiver, som er eier av og hjemmelshaver til tinglyst festerett gir nevnte eiendommer rett til å benytte uteomhusareal på eiendommen som i anmerket på vedlagte kart i felleskap med avgiver.

25.05.2022 - Dokumentnr: 563792 - Erklæring/avtale
 Gjelder feste
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:1-65
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710 Snr:1-71
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
 Rett til å benytte sykkelparkeringsplasser
 Bestemmelse om kostnader vedrørende drift og vedlikehold
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Meglers kommentar: Avtale som viser rett til å benytte sykkelparkeringsplasser på gnr. 81 Bnr. 106 947 og 1444 i Lillestrøm kommune

25.05.2022 - Dokumentnr: 563792 - Erklæring/avtale
 Gjelder feste
 Gjensidig rett til sykkelparkeringsplasser
 Bestemmelse om kostnader vedrørende drift og vedlikehold
 Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Meglers kommentar: Avtale som viser rett til å benytte sykkelparkeringsplasser på gnr. 81 Bnr. 106 947 og 1444 i Lillestrøm kommune.

09.11.2022 - Dokumentnr: 1275939 - Erklæring/avtale
 Gjelder feste
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:1-65
 Bruksrett til boder

Rettighetshaver kan ikke selge, pantsette eller på annen måte disponere over sin rettighet på annen måte enn sammen med sin seksjon i gnr. 81 bnr. 2696
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2022 - Dokumentnr: 1280458 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710 Snr:1-71
Bestemmelse om boder
Bestemmelse om overdragelse
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglernes kommentar: Vedrørende gnr. 81, bnr, 1444 i Lillestrøm kommune. rettighetshaver disponerer de 72 bodene som er anmerket med leilighetsnummer og seksjonsnummer på plan for kjellerne, kan ikke selge, pantsette eller på en annen måte disponerer over sin rettighet og dekke forholdsmessig andel av kostnader forbundet med drift og vedlikehold.

15.02.2023 - Dokumentnr: 170766 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2023 - Dokumentnr: 170766 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Rett til å legge stikkledninger for vann, avløp og fjernvarme med nødvendige kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/

kabler
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2023 - Dokumentnr: 170766 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2023 - Dokumentnr: 170766 - Bruksrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Bestemmelse om uteoppholdsarealer
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2023 - Dokumentnr: 170941 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2023 - Dokumentnr: 170941 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1-11
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Bestemmelse om boder
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721

Til: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1 -65

Presisering av bruksrett til boder

15.02.2023 - Dokumentnr: 171067 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:1-9

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Klima Og Infrastruktur

Org.nr: 974 637 979

Bestemmelse om boder

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721

Til: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1 -65

Presisering av bruksrett til boder

10.03.2025 - Dokumentnr: 273403 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:1-9

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om bruk av grunn til reparasjon og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

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 har adkomst via offentlig vei. Tilknytning til vann og avløp er offentlig.

Det fremgår av sameiets opplysninger at vannforbruk

måles individuelt og avregnes etter faktisk forbruk, mens enkelte gebyrer fordeles mellom seksjonene .

Renovasjon og kommunale avgifter fordeles i henhold til gjeldende ordninger i sameiet.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i sin helhet. Utleie skal meldes til styret eller forretningsfører for registrering. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak.

Vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år i henhold til eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger anses derfor ikke som relevant.

Ved utleie skal radonforhold dokumenteres i henhold til gjeldende regelverk. Dersom målinger viser forhøyede verdier, må det iverksettes nødvendige tiltak.

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.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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 salgsoppgaven.

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 eiendomsmeidler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal meglere 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 eiendomsmeidler § 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 meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmeidler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret 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.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeidler 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 eiendomsmeidler 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 eiendomsmeidler 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 35 000,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke inkl. foto, stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 14 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 10 545,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 61 995,00

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

Ole Andre Haugen

Eiendomsmegler | Partner

ole.andre.haugen@emera.no

Tlf: 908 58 944

Eirik Blix

Eiendomsmegler | Partner

eirik.blix@emera.no

Tlf: 467 65 086

Ansvarlig megler

Ole Andre Haugen

Eiendomsmegler | Partner

ole.andre.haugen@emera.no

Tlf: 908 58 944

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

26.04.2026

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 samarbeidspartnere 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.

SØRUMSGATA 1B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260075	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanna Birgitte Rolfsen	Markus Furseth
Gateadresse	
Sørumsgata 1B	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
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: 04260075

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: HBR, MF

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

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

Beskrivelse

Vært mye rundt garasjeanlegget, men vi har ingen parkeringsplass og har derfor ikke vært involvert. Usikker på om det ble en tvist eller ikke.

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

Beskrivelse

Har vært delt av enkeltpersoner på sameiets Facebook-side, men usikker på hvor stort problem det har vært.

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjønt med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet 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
Hanna Birgitte Rolfsen	49764dd0e585cbeada3f 5ca271fd24f4cb31d3d5	22.04.2026 17:26:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Markus Furseth	7ddb401de812088634e6 27bfb03f7fe36071f0c	21.04.2026 17:24:09 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 04260075

- 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

 Sørums-gata 1 B, 2000 LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 2721, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 22391-1984

Eiendomsverdi ref nr: GZ1785

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 fuktstøk.

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:

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Grunnmur er av betong med støpt såle mot grunnforhold. Utvendige fasader er med teglstein og fasadeplater. Takkonstruksjonen er flatt tak tekket med papp eller lignende. Etasjeskiller er av betongdekke.

OPPVARMING:

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

ROMHØYDE:

Stue: 2,55m
Bad: 2,29m
Soverom: 2,55m

BOD:

Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 5kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

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

Utgang fra stue til balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 4 m².

Utgang fra soverom til balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7,7 m².

INNENDIG [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. Stålplater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Alder på innredning: 2023.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap med fryser.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert i himling på bad.

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Sikringer av automatsikringer.

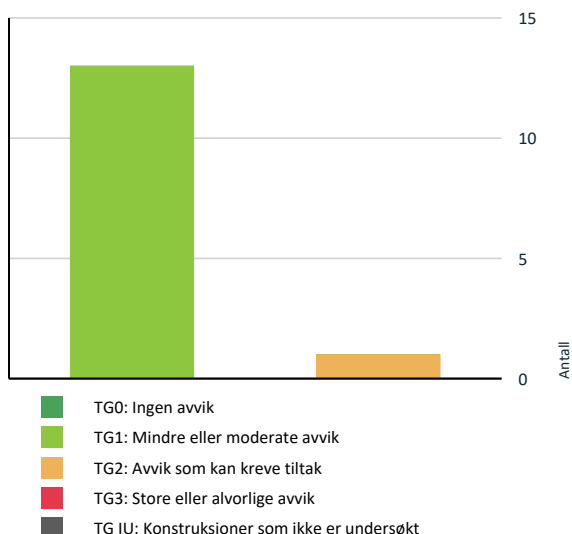
Arealer [Gå til side](#)

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.

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

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2023

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges

Eiendommer

UTVENDIG

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.

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.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 4 m².

Utgang fra soverom til balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7,7 m².

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

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.

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

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Stålblater i himlingen.

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.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

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 - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.



6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, 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.



6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

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

6. ETASJE > BAD

TG 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.

6. 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 fuktsøk 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

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: 2023.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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.

6. ETASJE > KJØKKEN

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

Tilstandsrapport

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert i himling på bad.

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.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, 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.

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i gang ved bad.

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 som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

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.
2023
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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



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

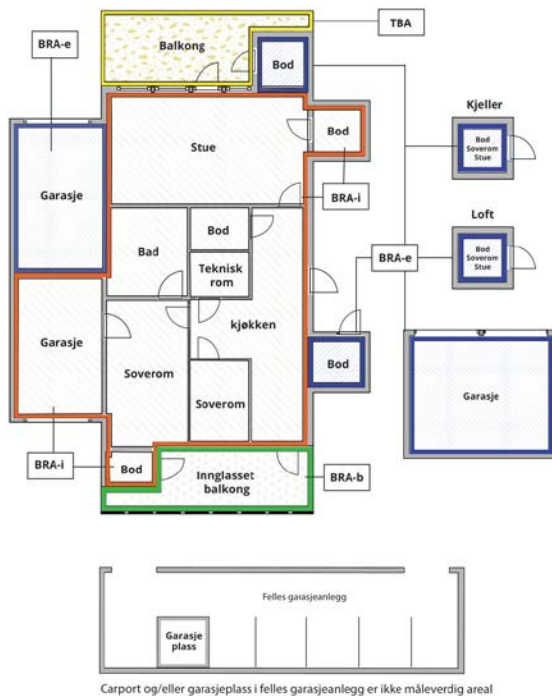
Hva er måleverdig areal?

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.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	67			67	12
Kjellerbod		5		5	
SUM	67	5			12
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
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
17.4.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2721		37	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørums-gata 1 B

Hjemmelshaver

Rolfsen Hanna Birgitte, Furseth Markus

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	26.04.2026	

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 hammerlektrode 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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor 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.

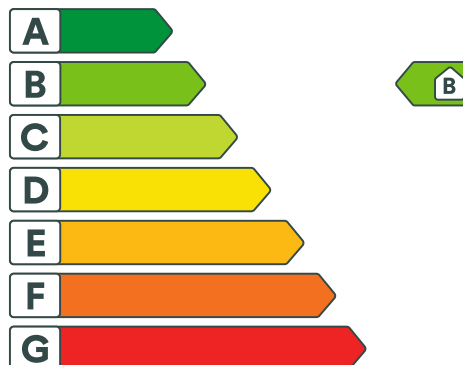
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

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.



Adresse Sørumsgata 1B, 2000 LILLESTRØM	
Dato for energimerking 24.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-286277
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300876184
Gårdsnummer 81	Bruksnummer 2721
Seksjonsnummer 37	Bruksenhetsnummer H0601



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2023	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 67,0 m²	Oppvarmet bruksareal 67,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
79,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 85,84 kWh/m²	Totalt levert pr. år 7 207 kWh
--	--



Sørumsgata 1B, 2000 LILLESTRØM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sørumsgata 1B, 2000 LILLESTRØM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér inne­temperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Sørums gate 1B - Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kjerulfs gate Linje 320, 470, 480, 490	1 min	0.1 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	7 min	0.6 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min	0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	21.1 km
Hovedøya Linje B1, B2	23 min	22.1 km

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	12 min	1.1 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	17 min	1.4 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	21 min	1.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min	0.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	19 min	1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Lading Meierikvartalet P-hus - 1493	1 min
Lillestrøm	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

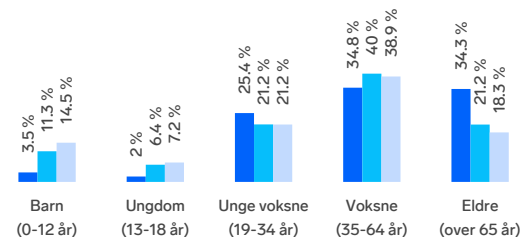
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	7 min	0.5 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	9 min	0.8 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Meierikvartalet	1 min
Coop Extra Kjerulfs Gate	2 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Matvareutvalg









Stort mangfold 82/100



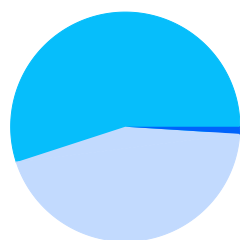
Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100

Sport

-  Lillestrøm videregående 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  Volla skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  EVO Lillestrøm 2 min 
-  Sterkere Trening 7 min 

Boligmasse







«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

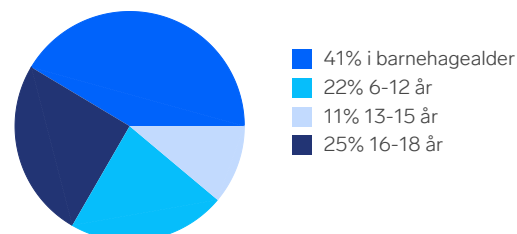
Sitat fra en lokalkjent



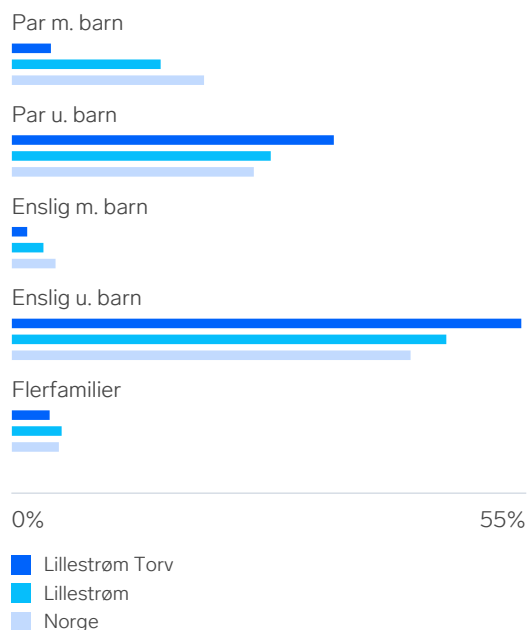
Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 3 min 
-  Vitusapotek Lillestrøm Torv 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

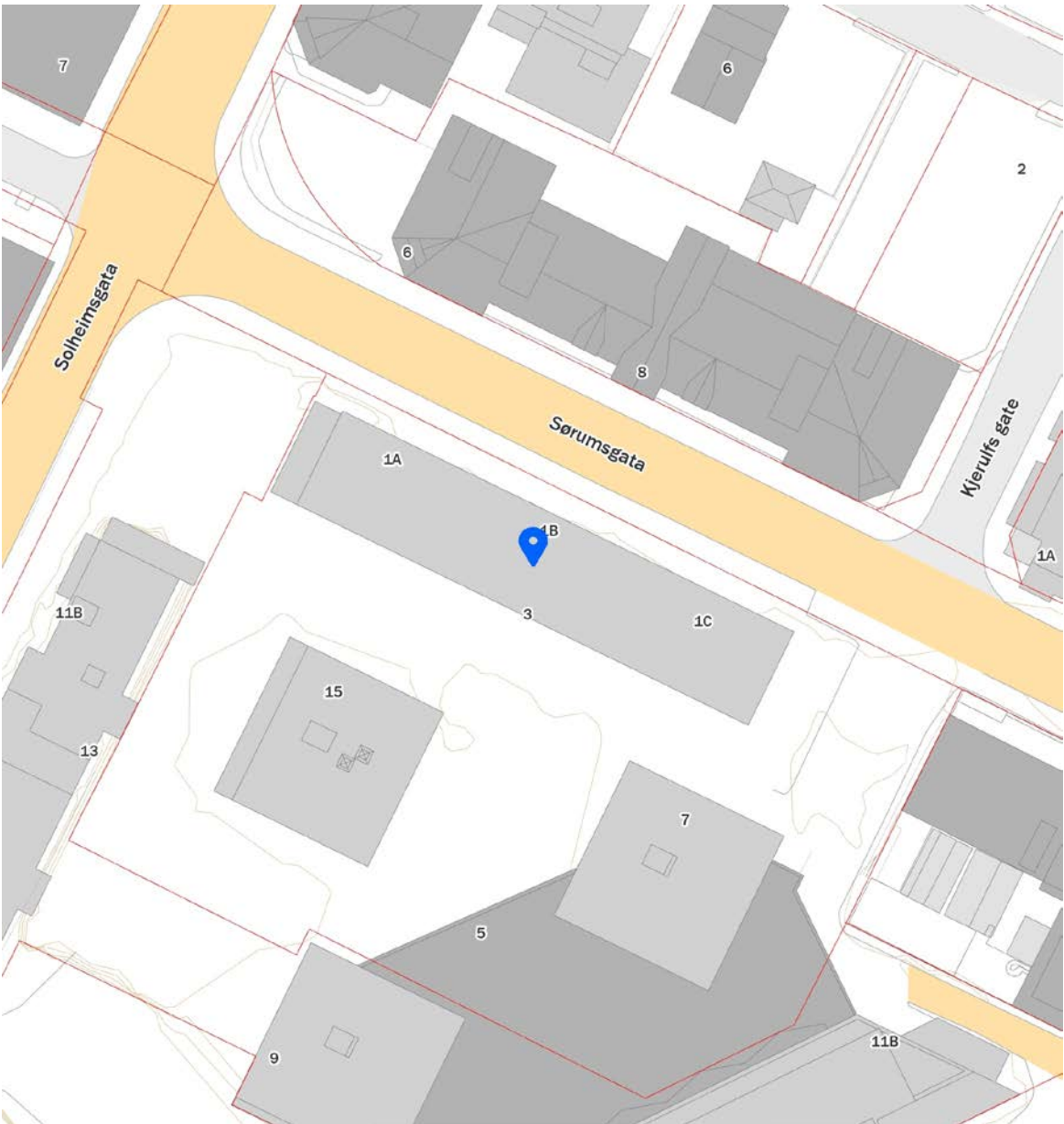
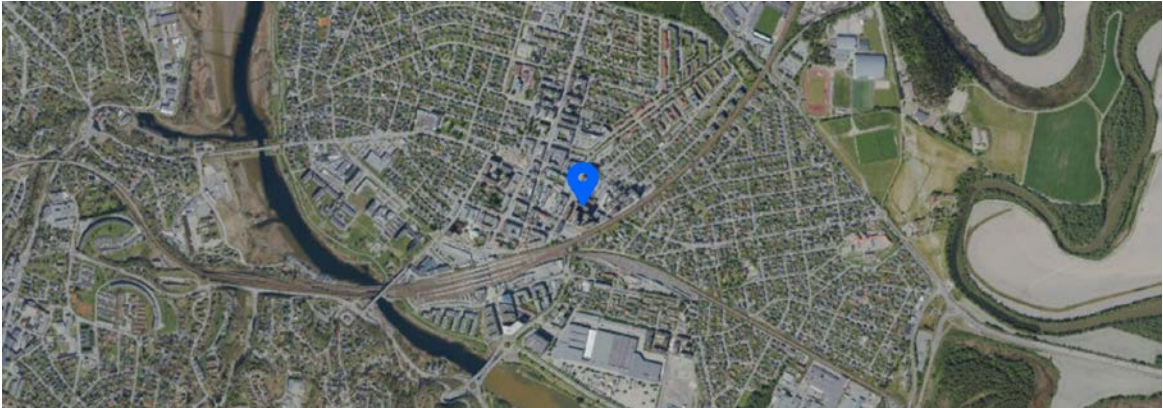


Sivilstand

Sivilstand	Lillestrøm	Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	10%	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 2025



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

- KpArealformålOmråde**
- Boligbebyggelse, n.å.v.
 - Sentrumsformål, n.å.v.
 - Veg, n.å.v.

- Bane, n.å.v.
- KpHensynssoneOmråde**
- Kp Faresone
- Kp Gjennomføringszone

- KpJuridiskLinje**
- Byggegrense
- KpSamferdsellinje**
- 1122 - Hovedvei N

- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N

- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

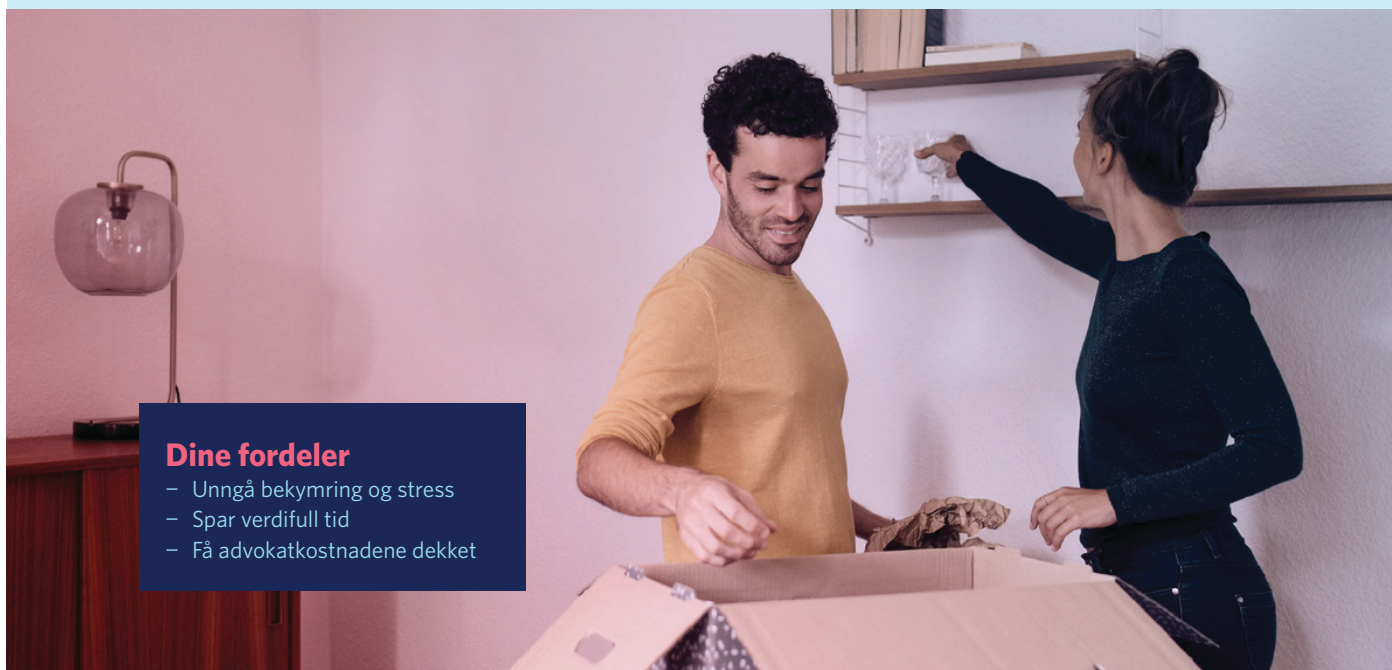
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.06.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



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



Ole Andre Haugen
Eiendomsmegler | Partner

ole.andre.haugen@emera.no
+47 908 58 944

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



Ole Andre Haugen
ole.andre.haugen@emera.no
908 58 944

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
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 BINDENDI 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





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING