NORDVIK

Adolph Tidemands gate 23

1 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Adolph Tidemands gate 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
16	Nabolagsprofil
18	Tilstandsrapport
37	Egenerklæringsskjema
42	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og innbydende 2-roms leilighet med svært sentral beliggenhet! Balkong og heis - Fjernvarme a-konto inkl.

Prisantydning	**3 950 000,-**
Omkostninger	**100 130,-**
Totalpris	**4 050 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 931,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet i Byhaven og god planløsning. Boligen fremstår som attraktiv, med romslig stue, tidløst kjøkken og en hyggelig balkong som gir fine muligheter for utemøblering. Store vindusflater sørger for rikelig med dagslys og en luftig atmosfære. Leiligheten har et komfortabelt soverom og et delikat bad med praktiske løsninger. Her bor du sentralt med kort vei til butikker, kollektivtransport og øvrige servicetilbud - perfekt for deg som ønsker en enkel hverdag.

Lys og romslig stue
Pent kjøkken med god lagringsplass
Romslig balkong
Delikat bad med opplegg for vaskemaskin
God planløsning
Fjernvarme akonto inkl.
Kan ved enkle grep omgjøres til 3-roms
Sentralt og attraktivt område
Nærhet til kollektivtransport og servicetilbud

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0194/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Adolph Tidemands gate 23, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 23, snr 44 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Violeta Vukovic

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
98 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 050 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 063 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Innhold
3. etasje:
Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Standard
Leiligheten har en innbydende entré med plass til yttertøy og sko, og gir et godt førsteinntrykk av boligen. Herfra er det enkel adkomst til leilighetens øvrige rom.

Stuen fremstår som lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en god planløsning som gir fleksible møbleringsmuligheter, med plass til både sofagruppe og spisebord. Her ligger alt til rette for hyggelige hverdager og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet er moderne og funksjonelt utformet med gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Innredningen har et stilrent uttrykk og er godt tilrettelagt for effektiv matlaging i hverdagen.

Soverommet er lyst og behagelig med god plass til seng og tilhørende møblement. Rommet har en rolig atmosfære som gjør det til et perfekt sted for hvile og avslapning, samt gode oppbevaringsmuligheter.

Badet fremstår som delikat og moderne med flislagte overflater og praktiske løsninger. Her er det dusj, servant med oppbevaring og opplegg for vaskemaskin, noe som gir en funksjonell og komfortabel hverdag.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: forrige eier opplyste om at det ble gjort rens av sluk på bad av Gravco AS i 2018. I 2019 ble følgende gjort: nye fliser på gulv og vegg. Ny dusj. Byttet toalett og servant. byttet vannkran. Byttet lys over servant og skap under. Kjøpt nytt høyt skap ved siden av servant. Arbeidet i 2019. utført av ufaglært/egeninnsats.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: i følge opplysninger fra forrige eier ble nytt sikringsskap montert i 2018. For meg er ukjent hvem som utførte jobben.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? september 2022 ble elektriske anlegg kontrollert. Elvia har mottatt rapport

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: rensing av sluk og avløp utført av Gravco AS i 2018. ut ifra opplysninger fra forrige eier

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Kontroll av el-anlegg i 2022. registrerte avvik i sikringsskap som ble rettet av elektriker. Elvia mottok rapport.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: det foreligger tilstandsrapport fra november 2018 (bygningsteknisk gjennomgang med arealmåling)

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? i tilstandsrapport fra 2018

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: i 2019. ble parkett byttet i alle rom, unntatt bad.

Bygningssakkyndig
Tim-Roar Fauske

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Yttervegg ved balkong utvendig kledd med liggende trekledning. Leiligheten har vinduer med karmer av tre og to-lags isolerglass fra byggeår. Leiligheten har slett entrèdør fra byggeår med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør med to-lags isolerglass fra byggeår.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt 20 mm høydeforskjell fra balkongdør mot venstre delevegg (sett fra innside).

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er avvik: Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeår (2006). Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist. Fra dør til nedsenket dusjsone er det målt ca. 4 mm fall over en strekning på ca. 1 meter, noe som tilsvarer fall mindre enn 1:100. Dette vurderes som begrenset fall mot dusj-/sluksonen. Det er i tillegg ikke registrert oppbrett eller tydelig vannsikring ved døråpningen. Kombinasjonen av begrenset fall og manglende oppbrett kan øke risikoen for at vann renner ut av våtrommet ved bruk eller ved lekkasje.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er avvik: Tettesjikt vurdert til å være fra byggeår. Forventet levetid på tettesjikt/membran er passert med 50% eller mer. Det betyr at strakstiltak ikke er og anse som nødvendig, men på sikt bør det planlegges renoverings arbeid.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er avvik: Våtrommet er opprinnelig fra byggeår, men selger opplyser at det i 2019 ble foretatt oppgraderinger utført som ufaglært arbeid. Arbeidet skal ifølge selger omfatte nye fliser på gulv og vegger, ny dusj, bytte av toalett, servant og vannkran, samt nytt lys over servant og skap under servant. Det er også montert nytt høyskap ved siden av servant. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet. Det er derfor usikkert hvordan arbeidet er utført og om eksisterende tettesjikt er ivaretatt ved oppgraderingen.
Overflateoppgraderingen er utført uten dokumentasjon og av ufaglært personell. Det kan ikke verifiseres om tettesjikt og tilslutninger mot sluk og gjennomføringer er fagmessig utført eller tilpasset ved flisleggingen. Dette gir økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet. Avrenningsåpning eller spalte ved gulv for eventuell lekkasjevann fra innebygd toalettsisterne mangler eller er utilfredsstillende.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er avvik: Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeår (ca. 2004). Selger opplyser at overflater på gulv og vegger ble oppgradert i 2019 med nye fliser samt utskifting av sanitærutstyr. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det er usikkert hvordan flisarbeidet er utført i forhold til kabinens opprinnelige konstruksjon og tettesjikt. Prefabrikkerte baderomskabiner er normalt konstruert som en lukket, vanntett enhet, og endringer i overflater kan påvirke konstruksjonens funksjon dersom arbeidene ikke er utført i henhold til produsentens anvisninger. Hulltaking er ikke utført da våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin. Hulltaking vil kunne medføre risiko for å skade konstruksjonen.
Vurderingen er derfor basert på synlige, visuelle konstruksjoner, og skjulte deler i kabinen er ikke kontrollert.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - grønn

Oppvarming
Fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 931,- pr. mnd.
Inkluderer: A konto vann/varme: kr 950
Felleskostnader: kr 2 253
Avsetning vedlikehold: kr 250
TV / Bredbånd: kr 478

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 954 035,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 816 140,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Byhaven, orgnr. 990055343

Om sameiet
Eierseksjonssameiet ByHaven (heretter kalt sameiet) har

forretningskontor i Skedsmo kommune. Sameiet består av 109 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 06.06.2006. Bebyggelsen og tomten, gnr 81, bnr 23 i Skedsmo kommune ligger i sameie mellom de 116 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Sameiet har en et flott opparbeidet fellesareal i 2. etasje med sittegrupper, planter, busker og trær og en hage i midten.

Styret opplyser i mail om at det ikke er noen pågående eller planlagte prosjekter i sameiet og da heller ingen låneopptak. Felleskostnadene økte med 4,5% 01.01.26.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån, og seksjonen har ingen fellesgjeld.

Oppgitt andel fellesgjeld i opplysningsbrev fra forretningsfører er kortsiktig gjeld/kundefordringer.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 597.920,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 237.887,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og/eller katt med inntil "8 poter" per leilighet. Det forutsettes at dyreholdet ikke er til sjenanse for naboene eller andre i sameiet.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5220559

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 079 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Adolph Tidemands gate 23 ligger i Lillestrøm, en by kjent for sin sentrale beliggenhet og gode transportmuligheter. Eiendommen har offentlig adkomst, noe som gjør det enkelt å komme seg til og fra området.

Lillestrøm er et knutepunkt for offentlig transport, med hyppige togavganger fra Lillestrøm stasjon som ligger i nærheten. Dette gir enkel tilgang til Oslo og andre omkringliggende områder, noe som er ideelt for pendlere.

Området rundt eiendommen tilbyr et bredt spekter av servicemuligheter, inkludert butikker, restauranter og kafeer, som alle er lett tilgjengelige. Dette gjør det enkelt å dekke daglige behov uten å måtte reise langt.

For de som er glad i friluftsliv, finnes det flere turområder i nærheten hvor man kan nyte naturen og få litt frisk luft. Dette gir gode muligheter for rekreasjon og avslapning i naturskjønne omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.01.2008.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen

garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

3205/81/23/44:
04.08.1922 - Dokumentnr: 900208 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1947 - Dokumentnr: 103155 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1955 - Dokumentnr: 100123 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
frafall om erstatning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1955 - Dokumentnr: 101753 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1970 - Dokumentnr: 100595 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1977 - Dokumentnr: 100124 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1984 - Dokumentnr: 103538 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1984 - Dokumentnr: 103835 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1984 - Dokumentnr: 103852 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1985 - Dokumentnr: 107337 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2006 - Dokumentnr: 196324 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2006 - Dokumentnr: 230271 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2528
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2529
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2006 - Dokumentnr: 230271 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2528
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2529
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2006 - Dokumentnr: 230271 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2528
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2529
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2006 - Dokumentnr: 265136 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/12522

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 37 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 2 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 92 270,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle

spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. mai 2026

Megler
Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2
Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Adolph Tidemands gate 23

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Vigernes skole (1-7 kl.)	571 elever, 24 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	643 elever, 32 klasser	5 min 🚗 2.4 km
Frydenlund skole og ressurssen...	50 elever, 20 klasser	5 min 🚗 2.4 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	508 elever, 29 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	18 min 🚶 1.5 km

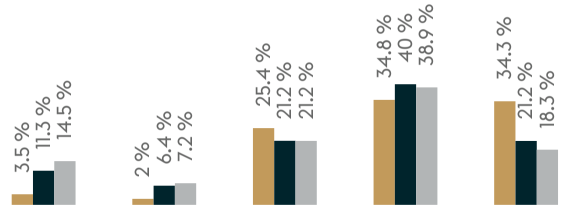
Offentlig transport

Lillestrøm bussterminal	Totalt 10 ulike linjer	4 min 🚶 0.3 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	4 min 🚶 0.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 🚗 21.1 km
Oslo Gardermoen		27 min 🚗

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Solbakken, gymsal	7 min
Lillestrøm videregående	7 min
EVO Lillestrøm	4 min
SATS Lillestrøm	6 min

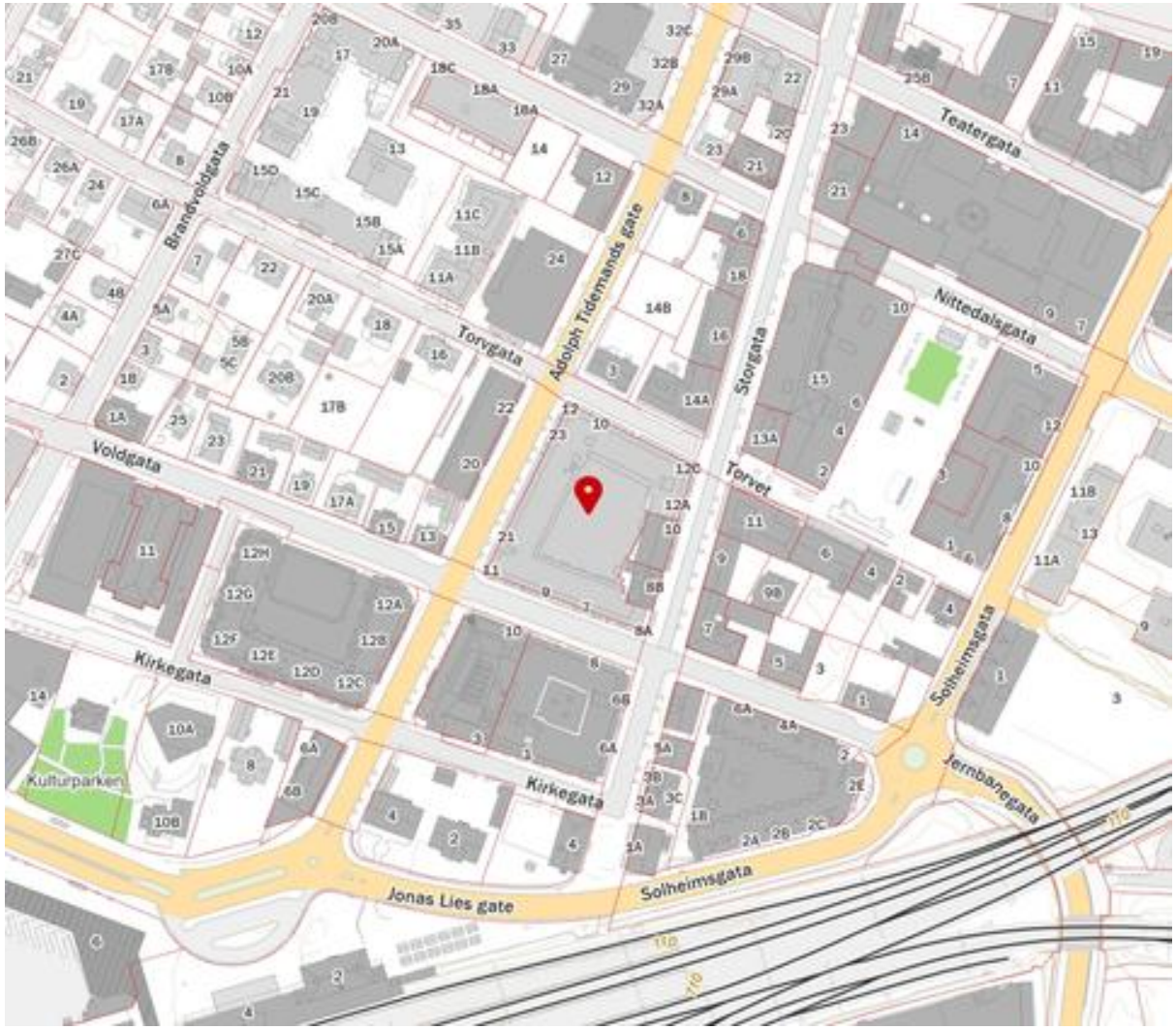
«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100



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

Tilstandsrapport

Adolph Tidemands gate 23 , 2000 LILLESTRØM

LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 23, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22461-1117 **Eiendomsverdi ref nr:** BQ6733

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tim Roar Fauske

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig



Tim Roar Fauske

Uavhengig Takstingeniør

tim.roar.fauske@ramboll.no

480 36 172

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Adolph Tidemands gate 23 , 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 23
3205 LILLESTRØM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Selveierleilighet fra 2006 i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 3. Etasje. Med adkomst via heis eller trapp fra parkeringskjeller og felles inngangsparti på bakkenivå. Leiligheten fremstår som i teknisk god stand, men med noe forventet brukslitasje på innredning og overflater. En ekstern bod for oppbevaring i underetasje.

Bygningen vurderes å være fundamentert på betong. Etasjeskiller vurderes utført med dekkeelementer, og bæresystemet vurderes å bestå av stål og betong. Fasader fremstår utført med trepanel. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Bygget er vurdert til å ha flatt tak som normalt tekkes med papp eller membran, men taket er ikke besiktiget i forbindelse med befaringen. Beskrivelsen er basert på visuelle observasjoner og generelle byggetekniske vurderinger ved befaringstidspunktet. Oppbygning og materialbruk i konstruksjonene kan ikke verifiseres fullt ut uten inngrep i konstruksjonen, og det tas derfor forbehold om at utførelsen kan avvike fra de angitte vurderingene.

Rapporten inkluderer ikke bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Yttervegg ved balkong utvendig kledd med liggende trekledning.

Leiligheten har vinduer med karmer av tre og to-lags isolerglass fra byggeår.

Leiligheten har slett entrèdør fra byggeår med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør med to-lags isolerglass fra byggeår.

Utgang fra stue til en syd-vendt balkong på omtrent 4 kvadratmeter. Terrassen er belagt med plastheller og har et rekkverk laget av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til 100 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning og stikkontakt for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Malte flater.
Himlingsoverflater av: Malte dekkeelementer.

Profilerte innerdører.

Etasjeskiller vurdert til å være av dekkeelementer.

Boligen er oppvarmet med radiatorer.

VÅTROM Gå til side

Bad vurdert til å være et prefabbrikert bad fra byggeår, verifisert via årstall på sluk. Våtrommet er senere opplyst av selger å være oppgradert i 2019 med nye fliser på gulv og vegger. Ny dusj. Byttet toalett og servant. Byttet vannkran. Byttet lys over servant og skap under. Kjøpt nytt høyt skap ved siden av servant.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og nedsenket platehimling med lakkerte stålplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Speil innfelt i flisvegg samt lys er også en del av interiøret. Dusjehjørne har nedsenket dusjsone og innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusj batteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert i himling for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning vurdert til å være fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap og ett benkehjørneskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett -greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det malte flater. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr plassert i en nisje. Vegghengt ventilator med belysning bidrar til god ventilasjon under matlaging. Synlige vannrør av typen rør-i-rør koblinger og kobberrør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate med parkett. Malte veggflater. Himlingsflate med malte dekkeelementer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør av typen rør-i-rør fra byggeår. Fordelereskap for rør-i -rør system med stoppekraner plassert i himling på bad.

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke ikke lokalisert på befaringstidspunktet.

Leiligheten har mekanisk avtrekk med tilluft via klaffventiler.

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer.

Felles varmtvann.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Skjult elektrisk anlegg i boligen. 400V anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet. Tomt/bakgård opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, lekeapparater, sittegrupper og internveier belagt med belegningsstein.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

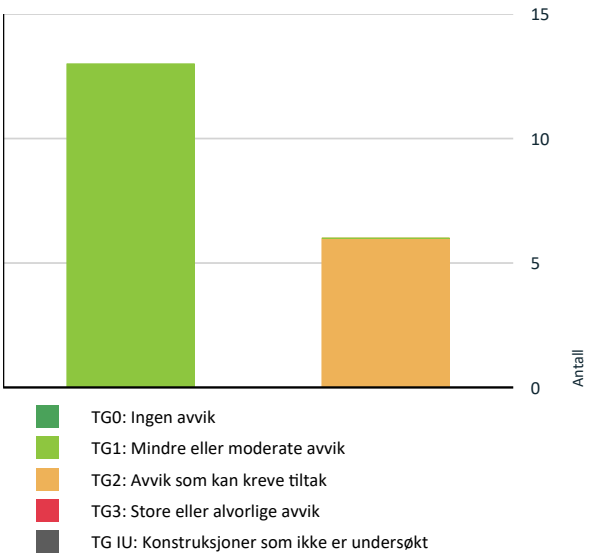
Tegninger ifm. kommunalinformasjon er gjennomgått.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Adolph Tidemands gate 23 , 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 23
3205 LILLESTRØM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er målt 20 mm høydeforskjell fra balkongdør mot venstre delevegg(sett fra innside).

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeår (2006). Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist. Fra dør til nedsenket dusjsone er det målt ca. 4 mm fall over en strekning på ca. 1 meter, noe som tilsvarer fall mindre enn 1:100. Dette vurderes som begrenset fall mot dusj-/sluksonen.

Det er i tillegg ikke registrert oppbrett eller tydelig vannsikring ved døråpningen. Kombinasjonen av begrenset fall og manglende oppbrett kan øke risikoen for at vann renner ut av våtrommet ved bruk eller ved lekkasje.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Tettesjikt vurdert til å være fra byggeår. Forventet levetid på tettesjikt/membran er passert med 50% eller mer. Det betyr at strakstiltak ikke er og anse som nødvendig, men på sikt bør det planlegges renoverings arbeid.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Våtrommet er opprinnelig fra byggeår, men selger opplyser at det i 2019 ble foretatt oppgraderinger utført som ufaglært arbeid. Arbeidet skal ifølge selger omfatte nye fliser på gulv og vegger, ny dusj, bytte av toalett, servant og vannkran, samt nytt lys over servant og skap under servant. Det er også montert nytt høyskap ved siden av servant. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet. Det er derfor usikkert hvordan arbeidet er utført og om eksisterende tettesjikt er ivaretatt ved oppgraderingen. Overflateoppgraderingen er utført uten dokumentasjon og av ufaglært personell. Det kan ikke verifiseres om tettesjikt og tilslutninger mot sluk og gjennomføringer er fagmessig utført eller tilpasset ved flisleggingen. Dette gir økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet.

Avrenningsåpning eller spalte ved gulv for eventuell lekkasjevann fra innebygd toalettsisterne mangler eller er utilfredsstillende.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeår (ca. 2004). Selger opplyser at overflater på gulv og vegger ble oppgradert i 2019 med nye fliser samt utskifting av sanitærutstyr. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Det er usikkert hvordan flisarbeidet er utført i forhold til kabinens opprinnelige konstruksjon og tettesjikt. Prefabrikkerte baderomskabiner er normalt konstruert som en lukket, vanntett enhet, og endringer i overflater kan påvirke konstruksjonens funksjon dersom arbeidene ikke er utført i henhold til produsentens anvisninger.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin. Hulltaking vil kunne medføre risiko for å skade konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert på synlige, visuelle konstruksjoner, og skjulte deler i kabinen er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg ved balkong og inngangsparti utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med karmer av tre og to-lags isolerglass fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har slett entrèdør fra byggeår med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør med to-lags isolerglass fra byggeår.

Årstall: 2005

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en syd-vendt balkong på omtrent 4 kvadratmeter. Terrassen er belagt med plastheller og har et rekkverk laget av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til 100 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning og stikkontakt for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Malte flater.
Himlingsoverflater av: Malte dekkeelementer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller vurdert til å være av dekkeelementer. Etasjeskiller er vurdert ut fra tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Konstruksjonstype og materialbruk er ikke åpnet eller dokumentert og er derfor ikke verifisert.

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

Det er målt 20 mm høydeforskjell fra balkongdør mot venstre delevegg(sett fra innside).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen for å oppnå jevnere gulv og redusere risiko for ujevn slitasje, knirk eller problemer med innredning. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert komfort og funksjonalitet, samt mulig økt slitasje på gulvbelegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad vurdert til å være et prefabbrikert bad fra byggeår, verifisert via årstall på sluk. Våtrommet er senere opplyst av selger å være oppgradert i 2019 med: nye fliser på gulv og vegger. Ny dusj. Byttet toalett og servant. Byttet vannkran. Byttet lys over servant og skap under. Kjøpt nytt høyt skap ved siden av servant.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og nedsenket platehimling med plater og belysning. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Speil innfelt i flisvegg samt lys er også en del av interiøret. Dusjehjørne har nedsenket dusjsone og innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusj batteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert i himling for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeår (2004 vrifisert via årstall på sluk). Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist. Fra dør til nedsenket dusjsone er det målt ca. 4 mm fall over en strekning på ca. 1 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeår (2006). Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist. Fra dør til nedsenket dusjsone er det målt ca. 4 mm fall over en strekning på ca. 1 meter, noe som tilsvarer fall mindre enn 1:100. Dette vurderes som begrenset fall mot dusj-/sluksonen.

Det er i tillegg ikke registrert oppbrett eller tydelig vannsikring ved døråpningen. Kombinasjonen av begrenset fall og manglende oppbrett kan øke risikoen for at vann renner ut av våtrommet ved bruk eller ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og sikres vannsikring ved døråpningen, for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av våtrommet og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Begrenset fall og manglende oppbrett øker faren for at vann kan trenge ut av rommet ved normal bruk eller lekkasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tettesjikt vurdert til å være fra byggeår. Forventet levetid på tettesjikt/membran er passert med 50% eller mer. Det betyr at strakstiltak ikke er og anse som nødvendig, men på sikt bør det planlegges renoverings arbeid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør planlegges utskifting av membran/tettesjikt på sikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder ytterligere tiltak ved tegn til funksjonssvikt.



Sluk i dusjsone.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet er opprinnelig fra byggeår, men selger opplyser at det i 2019 ble foretatt oppgraderinger utført som ufaglært arbeid. Arbeidet skal ifølge selger omfatte nye fliser på gulv og vegger, ny dusj, bytte av toalett, servant og vannkran, samt nytt lys over servant og skap under servant. Det er også montert nytt høyskap ved siden av servant. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet. Det er derfor usikkert hvordan arbeidet er utført og om eksisterende tettesjikt er ivaretatt ved oppgraderingen. Overflateoppgraderingen er utført uten dokumentasjon og av ufaglært personell. Det kan ikke verifiseres om tettesjikt og tilslutninger mot sluk og gjennomføringer er fagmessig utført eller tilpasset ved flisleggingen. Dette gir økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet.

Avrenningsåpning eller spalte ved gulv for eventuell lekkasjevann fra innebygd toalettsisterne mangler eller er utilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon på utført arbeid, spesielt med tanke på tettesjikt og gjennomføringer. Manglende dokumentasjon og bruk av ufaglært personell medfører økt risiko for feil utførelse, som igjen kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenningsåpning eller spalte ved gulv for eventuell lekkasjevann fra innebygd toalettsisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeår (ca. 2004). Selger opplyser at overflater på gulv og vegger ble oppgradert i 2019 med nye fliser samt utskifting av sanitærutstyr. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Det er usikkert hvordan flisarbeidet er utført i forhold til kabinens opprinnelige konstruksjon og tettesjikt. Prefabrikkerte baderomskabiner er normalt konstruert som en lukket, vanntett enhet, og endringer i overflater kan påvirke konstruksjonens funksjon dersom arbeidene ikke er utført i henhold til produsentens anvisninger.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin. Hulltaking vil kunne medføre risiko for å skade konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert på synlige, visuelle konstruksjoner, og skjulte deler i kabinen er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon på utført arbeid og benyttede løsninger for flislegging og utskifting av sanitærutstyr.

Manglende dokumentasjon og ufaglært utførelse medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og om tettesjiktet er ivaretatt i henhold til produsentens anvisninger. Dette gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på våtrommet, samt fare for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning vurdert til å være fra byggeår.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap og ett benkehjørneskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det malte flater. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr plassert i en nisje. Vegghengt ventilator med belysning bidrar til god ventilasjon under matlaging. Synlige vannrør av typen rør-i-rør koblinger og kobberrør. Synlige avløpsrør av plast.

Gulvflate med parkett. Malte veggflater. Himlingsflate med malte dekkeelementer.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av typen rør-i-rør fra byggeår. Fordelereskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i himling på bad.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke ikke lokalisert på befaringstidspunktet. Synlige avløpsrør av plast.

Det ble ikke påvist stakeluke på avløpsrør i leiligheten ved befaring. Tilgang til stakeluke er nødvendig for å kunne foreta rensing og vedlikehold av avløpssystemet ved eventuell tilstopping. Det er vanlig at felles avløpssystem i borettslaget har hovedstakeluker, men plassering av eventuell stakeluke tilhørende leiligheten bør avklares.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk med tilluft via klaffventiler.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av anlegget ved tegn til svikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og redusert komfort.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Skjult elektrisk anlegg i boligen. 400V anlegg.

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.
   Byggeår.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Fremlagt skjema for avsluttet tilsynssak utført av Elvia. Dokumentdato 04.10.2022.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget. Dette er dokumentasjon som normalt skal følge boligen. Det ble gjennomført el□tilsyni 2022 uten registrerte avvik, noe som indikerer at anlegget fremstår som forskriftsmessig.

Generell kommentar

På grunn av manglende dokumentasjon anbefales likevel en uavhengig el□kontroll for å verifisere anleggets status og oppfyllelse av krav.
Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til anleggets utførelse og sikkerhet, samt redusert etterprøvbarhet ved senere omsetning eller ved eventuelle endringer av anlegget.



Kursoversikt.



Sikringskap.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	49			49	4
Underetasje		4		4	
SUM	**49**	**4**			**4**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, bad, stue, kjøkken, soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger ifm. kommunalinformasjon er gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: nye fliser på gulv og vegger. Ny dusj. Byttet toalett og servant.Byttet vannkran.Byttet lys over servant og skap under. Kjøpt nytt høyt skap ved siden av servant.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Tim Roar Fauske	Takstingeniør
	Nøkkelbefaring	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	23		44	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Adolph Tidemands gate 23

Hjemmelshaver

Vukovic Violeta

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Lillestrøm i Lillestrøm kommune, Akershus Fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles tomt for sameiet. Tomt/bakgård opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, lekeapparater, sittegrupper og internveier belagt med belegningsstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026	Delvis gjennomgått. Tegninger sjekket.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0194/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Adolph Tidemands gate 23, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Violeta Vukovic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6691027
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: forrige eier opplyste om at det ble gjort rens av sluk på bad av Gravco AS i 2018. I 2019 ble følgende gjort: nye fliser på gulv og vegg. Ny dusj. Byttet toalett og servant. byttet vannkran. Byttet lys over servant og skap under. Kjøpt nytt høyt skap ved siden av servant. Arbeidet i 2019. utført av ufaglært/egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: ikke som jeg kjenner til

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: kjenner ikke til

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: kjenner ikke til

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: i følge opplysninger fra forrige eier ble nytt sikringsskap montert i 2018. For meg er ukjent hvem som utførte jobben.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? september 2022 ble elektriske anlegg kontrollert. Elvia har mottatt rapport.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: rensing av sluk og avløp utført av Gravco AS i 2018. ut ifra opplysninger fra forrige eier

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: kjenner ikke til

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Kontroll av el-anlegg i 2022. registrerte avvik i sikringsskap som ble rettet av elektriker. Elvia mottok rapport.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: det foreligger tilstandsrapport fra november 2018 (bygningsteknisk gjennomgang med arealmåling)

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? i tilstandsrapport fra 2018

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: i 2019. ble parkett byttet i alle rom, unntatt bad.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0194/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Adolph Tidemands gate 23
Postnr	2000
Sted	Lillestrøm
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	81
Bnr.	23
Seksjonsnr.	44
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-949926
Dato	14.11.2018



Innmeldt av	Tiri-Alette Dahl

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



INNKALLING 2025

Sameiet Byhaven

Torsdag 24.04.2025 kl. 17:30
Verdensrommet - Kultursenteret

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Byhaven

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 17:30 - Verdensrommet - Kultursenteret

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Kr 234 502

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 234 502,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen innkomne saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Kjus Myrvang
Styremedlem, John Martin Brennsund
Styremedlem, May Helen Knutsen
Styremedlem, Kenneth Andre Blaaflat
Styremedlem, Charlotte Silkebekken Bergerud

6.1 Valg av leder

Anne Myrvang er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Det skal velges en ny styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Det skal velges ny styreleder på årsmøte

6.2 Valg av medlemmer til styret

May Helen Knutsen er på valg og ønsker ikke gjenvalg

Tommy Svendsen stiller til valg som styremedlem for 2 år

Charlotte Silkebekken Bergerud er på valg og ønsker gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Charlotte Silkebekken Bergerud velges for 2 år

Tommy Svendsen velges for 2 år

6.3 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**5 056 823**	**4 231 021**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	597 920	748 754
Tilbakeføring av avskrivning	31 909	29 250
Endringer i andre langsiktige poster	-1	47 797
B. Endring arbeidskapital	**629 828**	**825 801**
C. Arbeidskapital	**5 686 651**	**5 056 823**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	8 335 625	6 022 614
Kortsiktiggjeld	-2 648 975	-965 792
C Arbeidskapital	**5 686 651**	**5 056 823**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Byhaven

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	5 377 908	6 330 429	6 620 508	6 620 508
Sum leieinntekt		**5 377 908**	**6 330 429**	**6 620 508**	**6 620 508**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	-255 617	-221 542	0	0
Sum annen inntekt		**-255 617**	**-221 542**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 122 291**	**6 108 886**	**6 620 508**	**6 620 508**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	28 200	22 559	38 070	33 065
Styrehonorar	6	200 000	-91 021	269 999	234 502
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	7	31 909	29 250	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		137 210	1 463 645	1 482 317	1 168 345
Kostnad eiendom/lokaler	8	1 011 497	786 435	1 033 918	1 158 100
Kommunale avgifter/renovasjon		3 914	795 850	1 171 860	766 944
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9	77 419	18 275	15 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	16 056	9 776	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	11	1 923 087	1 253 648	1 262 500	1 718 689
Revisjonshonorar		24 806	-46	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		188 988	270 346	163 843	194 812
Andre honorar	12	174 755	16 388	13 000	13 000
Kontorkostnad		6 045	9 392	11 233	14 534
TV/bredbånd		667 746	625 236	656 000	700 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 627	0	0	0
Kontingenter og gaver		3 100	2 900	3 100	3 100
Forsikringer		225 419	195 999	199 750	323 530
Andre kostnader	13	10 032	4 468	8 000	10 000
Sum kostnad		**4 732 809**	**5 413 100**	**6 350 590**	**6 382 621**
Driftsresultat		**389 482**	**695 786**	**269 918**	**237 887**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		208 438	52 968	0	0
Netto finansposter		**-208 438**	**-52 968**	**0**	**0**
Årsresultat		**597 920**	**748 754**	**269 918**	**237 887**
Andre overføringer	15	333 508	0	0	0
Overført sameiekapital		264 412	748 754	0	0
SUM OVERFØRINGER		**597 920**	**748 754**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Byhaven

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	7	34 568	66 477
Sum anleggsmidler		**34 568**	**66 477**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 848	45 892
Kundefordringer		16 804	0
Kostnader til avregning		1 642 744	0
Andre kortsiktige fordringer		24 002	6 271
Forskuddsbetalte kostnader		357 602	16 646
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 292 626	5 953 805
Sum omløpsmidler		**8 335 625**	**6 022 614**
SUM EIENDELER		**8 370 193**	**6 089 091**

Balanse 2024 Sameiet Byhaven

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		3 852 965	3 519 457
Annen egenkapital		1 868 253	1 603 842
Sum opptjent egenkapital		**5 721 219**	**5 123 300**
Sum egenkapital	**14**	**5 721 219**	**5 123 300**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 183	6 917
Leverandørgjeld		825 019	617 110
A konto til avregning		1 262 583	0
Annen kortsiktig gjeld		554 189	341 765
Sum kortsiktig gjeld		**2 648 975**	**965 792**
Sum gjeld		**2 648 975**	**965 792**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 370 193**	**6 089 091**

Sted:_____ Dato:_____

Anne Kjus Myrvang
Styreleder

May Helen Knutsen
Styremedlem

Charlotte Silkebekken Bergerud
Styremedlem

Kenneth Andre Blaaflat
Styremedlem

John Martin Brennsund
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I 2023 er det foretatt en prinsipp endring i regnskapsføringen, tidligere avsatte styrehonorarer og revisjon kostnadsføres løpende. Avsetninger styrehonorarer og revisjon er i 2023 tilbakeført i regnskapet.
Endringen fremkommer på avdeling 00. Endringene er foretatt for fremover gi en bedre og forenkelt presentasjon av regnskapet, og reduserer behovet for fremtidige avsetninger i balansen .

Klassifisering og vurdering av balanseposter.
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet eier tomten. G.nr 81, b.nr 23 og i Lillestrøm kommune,. Sameiets eiendom er forsikret i If Skadeforsikring, polisnummer SP 5220559

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 82,74% på avdeling bolig, 17,25% på avdeling næring. Kostnader direkte henførbart til bolig og næring, fordeles ikke.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme , og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen "Kostnader til avregning".
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen "akonto til avregning".
Avregning gjøres påfølgende år.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Styrehonorar	0	-291 020	0	0
Driftskostnad				
Revisjonshonorar	0	-23 333	0	0
Sum kostnad	**0**	**-314 353**	**0**	**0**
Driftsresultat	**0**	**314 353**	**0**	**0**
Årsresultat	**0**	**314 353**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	763 488	763 488	763 488	763 488
Sum leieinntekt	**763 488**	**763 488**	**763 488**	**763 488**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	-549 189	-232 197	0	0
Sum annen inntekt	**-549 189**	**-232 197**	**0**	**0**
Sum inntekt	**214 299**	**531 291**	**763 488**	**763 488**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	0	3 892	6 567	4 865
Styrehonorar	0	34 752	46 577	34 502
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	5 318	5 049	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	2 409	234 439	223 799	182 300
Kostnad eiendom/lokaler	1 963	345	518	518
Kommunale avgifter/renovasjon	0	136 158	201 423	131 384
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	0	0	2 070	2 070
Verktøy, inventar og driftsmateriell	0	1 016	0	0
Reparasjon og vedlikehold	69 077	20 697	129 037	115 238
Revisjonshonorar	3 604	4 017	3 450	3 450
Forretningsførerhonorar	32 496	90 925	0	33 607
Andre honorar	60 539	0	0	0
Kontorkostnad	0	0	1 904	1 904
Kontingenter og gaver	0	0	535	535
Forsikringer	38 131	0	0	0
Andre kostnader	762	0	1 035	1 035
Sum kostnad	**214 299**	**531 291**	**616 915**	**511 408**
Driftsresultat	**0**	**0**	**146 573**	**252 080**
Årsresultat	**0**	**0**	**146 573**	**252 080**

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	4 614 420	5 566 941	5 857 020	5 857 020
Sum leieinntekt	**4 614 420**	**5 566 941**	**5 857 020**	**5 857 020**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	293 572	10 655	0	0
Sum annen inntekt	**293 572**	**10 655**	**0**	**0**
Sum inntekt	**4 907 992**	**5 577 596**	**5 857 020**	**5 857 020**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	28 200	18 668	31 503	28 200
Styrehonorar	200 000	165 247	223 422	200 000
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	26 591	24 201	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	134 801	1 229 206	1 258 518	986 045
Kostnad eiendom/lokaler	1 009 534	786 090	1 033 400	1 157 582
Kommunale avgifter/renovasjon	3 914	659 692	970 437	635 560
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	77 419	18 275	12 930	19 930
Verktøy, inventar og driftsmateriell	16 056	8 760	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	1 854 009	1 232 951	1 133 463	1 603 451
Revisjonshonorar	21 202	19 270	16 550	16 550
Forretningsførerhonorar	156 491	179 421	163 843	161 205
Andre honorar	114 216	16 388	13 000	13 000
Kontorkostnad	6 045	9 392	9 329	12 630
TV/bredbånd	667 746	625 236	656 000	700 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	2 627	0	0	0
Kontingenter og gaver	3 100	2 900	2 565	2 565
Forsikringer	187 288	195 999	199 750	323 530
Andre kostnader	9 269	4 468	6 965	8 965
Sum kostnad	**4 518 510**	**5 196 163**	**5 733 675**	**5 871 213**
Driftsresultat	**389 482**	**381 433**	**123 345**	**-14 193**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	208 438	52 968	0	0
Netto finansposter	**-208 438**	**-52 968**	**0**	**0**
Årsresultat	**597 920**	**434 401**	**123 345**	**-14 193**
Andre overføringer	333 508	0	0	0
Overført sameiekapital	264 412	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	**597 920**	**0**	**0**	**0**

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 662 196	4 534 692
3601 Innbetalte fellesutgifter	763 488	0
3618 A konto fjernvarme innbetalt	0	1 173 456
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	625 224	622 281
3625 Avsetning vedlikeholdsfond	327 000	0
Sum	**5 377 908**	**6 330 429**

Note 5 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	293 572	495
3991 Materiell	0	10 160
3999 Avregning næring	-549 189	-232 197
Sum	**-255 617**	**-221 542**

Konto 3990 gjelder avregning fjernvarme 2023 og renteinntekter 2023

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	0
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-1
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	22 560
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	160 000
5332 Avsetning styrehonorarer	0	-291 021
5333 Styrehonorar næringsdrivende	0	40 000
Sum	**228 200**	**-68 462**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 7 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	95 727
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	95 727
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	61 159
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 568
Årets avskrivninger :	31 909
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	3

Note 8 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	265 200	0
6341 Brannalarm	112 219	35 634
6343 Serviceavtaler	6 606	60 958
6360 Annet renhold	41 573	52 752
6361 Fast renhold	171 732	244 913
6362 Skadedyrutryddelse	2 000	2 000
6363 Søppelsug	390 546	389 348
6364 Matteleie	2 932	830
6391 Snømåking/strøing/feiing	8 939	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 750	0
Sum	**1 011 497**	**786 435**

Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	69 406	0
6420 Hjemmeside	1 990	15 775
6450 Leie parkering	0	2 500
6490 Andre leiekostnader	6 023	0
Sum	**77 419**	**18 275**

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6525 IT utstyr	6 433	0
6540 Inventar	7 256	5 889
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 683	2 119
6552 Driftsmateriell	684	939
6581 Programvare	0	829
Sum	**16 056**	**9 776**

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	426 566	630 424
6602 Vedlikehold VVS	170 583	0
6603 Vedlikehold elektro	147 082	24 424
6605 Vedlikehold fellesanlegg	36 563	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	26 146	0
6610 Andre vaktmestertjenester	38 566	205 573
6611 Vedlikehold heiser	191 523	150 509
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	178 500	162 500
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	16 296	15 578
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	68 246	16 508
6630 Egenandel forsikring	6 000	0
6641 Malerarbeider	3 498	0
6648 Vedlikehold dører og porter	613 520	46 484
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	1 649
Sum	**1 923 087**	**1 253 648**

Note 12 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	6 143	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 096	0
6730 Teknisk honorar	36 460	2 570
6790 Andre fremmede tjenester	128 056	13 819
Sum	**174 755**	**16 388**

Note 13 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	85	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 000	0
7770 Betalingskostnader	3 691	4 370
7771 Andre gebyrer	0	1
7772 Omkostninger inkasso	77	0
7773 Omkostninger innkreving	3 179	97
Sum	**10 032**	**4 468**

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	3 519 457	333 508	3 852 965
Årets resultat	1 603 842	264 411	1 868 253
Sum opptjent egenkapital	**5 123 300**	**597 919**	**5 721 219**
Sum egenkapital	**5 123 300**	**597 919**	**5 721 219**

Note 15 - Andre overføringer

Andre overføringer gjelder avsetning til framtidig vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Byhaven.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Byhaven

Styreleder	Anne Kjus Myrvang (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	John Martin Brennsund (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Kenneth Andre Blaaflat (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	May Helen Knutsen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Charlotte Silkebekken Bergerud (sign.)	09.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Byhaven

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Byhaven som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 7LI0N-DWDJT-B7BHL-C7SD6-IIPMQ-EXOC8

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7LI0N-DWDJT-B7BHL-C7SD6-IIPMQ-EXOC8

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-10 09:39:07 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7LI0N-DWDJT-B7BHL-C7SD6-IIPMQ-EXOC8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Byhaven

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anne Kjus Myrvang
Styremedlem, John Martin Brennsund
Styremedlem, May Helen Knutsen
Styremedlem, Kenneth Andre Blaaflat
Styremedlem, Charlotte Silkebekken Bergerud
Varamedlem, Rolf Thorben Holm

Styret i Sameiet Byhaven består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Byhaven er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Byhaven ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 990055343

Sameiet Byhaven består av 109 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Byhaven er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5220559. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Byhaven har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

- Styremøter- Det er avholdt 6 styremøter i 2024/2025
- Møte med Driftssjef og Vaktmester i Lillestrøm Delta
    - Statusmøte ift. Oppgaver og ansvaret Lillestrøm Delta har ift. HMS
- Branntilløp i søppelsjakt – iverksatt tiltak
    - Etablert direkte overføring til Romerike Brannvesen
    - Etablering av røykdetektor
- Installering av nytt system for porttelefon og alle ytterdører.
    - Det gamle var utgått, da vi fikk ikke flere deler
    - Leverandør Romerike Låsservice AS
- Utbedring dekke svalgang i 5.etg. mot Torggata
    - Lagt 1 meter brede matter i skjøtene
- Takrenner rundt bygget
    - Det er skiftet ut takrenner rundt bygget, og veggen utenfor Keiser

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 24.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Mai 2024

Ordensregler

og

Beboerinformasjon

for

Sameiet ByHaven

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

Innhold

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

1 Generelt

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

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

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

2 Egen boenhet

2.1 Ro i leiligheten

Alle plikter å respektere hverandres behov for ro og hvile.

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

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

2.2 Renhold

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

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

2.3 Dyrehold

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

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

2.4 Installasjoner

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

Det er forbudt å sette opp parabolantenne.

Det er ikke tillatt å koble tørketrommel direkte til luftekanalene.

2.5 Vedlikehold

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

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

2.6 Brannfarlig materiale

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

3 Fellesområder

3.1 Ro på fellesområder

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

3.2 Innganger

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

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

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

3.3 Svalganger – ganger - trapper

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

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

3.4 Renhold

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

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

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

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

Forbudet mot forsøpling og røyking gjelder også utenfor sameiets inngangspartier.

3.5 Atriet

Vern om plener og beplantninger i atriet.

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

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

3.6 Garasjen til boligdelen

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

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

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

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

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

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

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

3.7 Avfall

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

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

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

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

3.8 Postkassene – Ringetablået – Nøkler

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

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

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

3.9 Beboers ansvar

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

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

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

Beboere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av ordensreglene!

3.10 Sameiets valgte representanter

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

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

4 Vedlegg

Vedlegg 1. Kort brukerveiledning for låssystemet.



Kortleser



Nøkkelbrikke



Portåpner

Sameiet ByHaven har installert kortleser på alle inngangsdører. Nøkkelbrikke for bruk på kortleserne er utlevert til alle beboere.
Egen garasjeportåpner åpner både innkjøringsporten til sameiegarasjen og ytre port mot Voldgata (og off. garasje) i tiden 24 til 06. Utlevert for alle garasjeplasser.
Både kortleser og garasjeportåpner er koplet til og blir styrt av samme sentral.



I tidsrommet klokken 07 til 21.

Legg nøkkelbrikken mot lesehodet.

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



I tidsrommet klokken 21 til 07. PIN-kode.

Legg nøkkelbrikken mot lesehodet.

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

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



Døren åpner ikke
Når det *kortvarig* lyser gult, forblir døren låst.

Det kan skyldes følgende:
- Nøkkelbrikken er sperret av sentralen, se nedenfor.
- En har ikke adgang gjennom denne døren, f. eks. til sykkelrommet, se nedenfor.
- Nøkkelbrikken er ikke registrert i sentralen.



Portåpner for garasjen

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

Den *store* knappen
Åpner for innkjøringsporten i sameiegarasjen

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

Strømforsyning: 2 stk. *3V litiumbatterier, type CR2016*.
Disse må en selv skifte når portåpneren ikke lenger virker.

Sperret nøkkelbrikke
Det er viktig å huske egen firesifret PIN-kode.
Når en taster feil PIN-kode 3 ganger etter hverandre, blir nøkkelbrikken automatisk sperret for videre bruk. Dette er en del av sikkerheten. Nøkkelbrikken kan ha kommet på feil hender.
Kontakt styret for å oppheve sperringen av nøkkelbrikken.

Ingen adgang
Endringer i adgang må programmeres i sentralen. Kontakt styret.

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

PIN-koden må ikke oppbevares sammen med nøkkelbrikken.

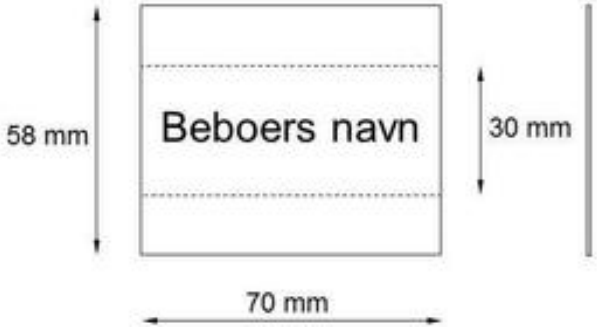
Vedlegg 2 Navneskilt på postkasse – Ringetablå – Nøkler

Postkasse

Navneskiltet på postkassen skal følge gitte mål:

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

Navn midtstilles i vertikalretning
Synlig område er 30 mm



Det er beboers ansvar at postkassen er korrekt merket.

Nærmeste forretning som lager skilt er

Karl Jensen AS - Lås & nøkkelservice
Nittedalsgata 12
2000 Lillestrøm

Ringetablå

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

Nøkler til leilighet

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

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

Følgende opplysninger skal fremgå av rekvisisjonen:

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

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

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

Nøkkelbrikker og garasjeportåpner

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

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

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

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

Vedlegg 3 Eierskifte og utleie i Sameiet ByHaven.

Fra sameiets vedtekter:

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

> *Overdragelse og utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret som skal gi skriftlig godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.*

I § 2a fremgår det at

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

§ 6 sier følgende:

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

Ved omregistrering av nøkkelbrikker oppgis:
- Leilighetsnummer.
- Brikkenummer
- Navn på ny bruker
- Ønske om ny PIN-kode

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

Gebyr

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

Vedlegg 4 Kabel-TV og internett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 5 Fjerning av avfall

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

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

Skrotdrosjen (Kirkens Bymisjon i Lillestrøm)

Ring 994 20 020 i tidsrommet kl. 10 – 14.30
E-post: skrotdrosjen@bymisjon.no
Internett: www.bymisjon.no/ Velg Lillestrøm

SøppelTaxi – BossTaxi

Telefon: 800 41 150 (gratis linje)
E-post: rydd@online.no
Internett: www.ryddflytt.no

SøppelGutta

Telefon: 815 73 670
E-post : post@soppelgutta.no
Internett: www.soppelgutta.no

Priser er oppgitt på internettsidene.

Vedlegg 6 Oppbevaring av brannfarlig gass eller væske

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

55 liter brannfarlig gass
10 liter brannfarlig væske

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

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

Vedlegg 7. Bestemmelser om persienner og markiser

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

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

Montering:

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

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

Montering:

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

Se forøvrig: http://www.lady.no. Her ligger det fargekart på "Markisväv".

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

Vedlegg 8 Branninstruks

BRANNINSTRUKS
for beboerne i Sameiet ByHaven

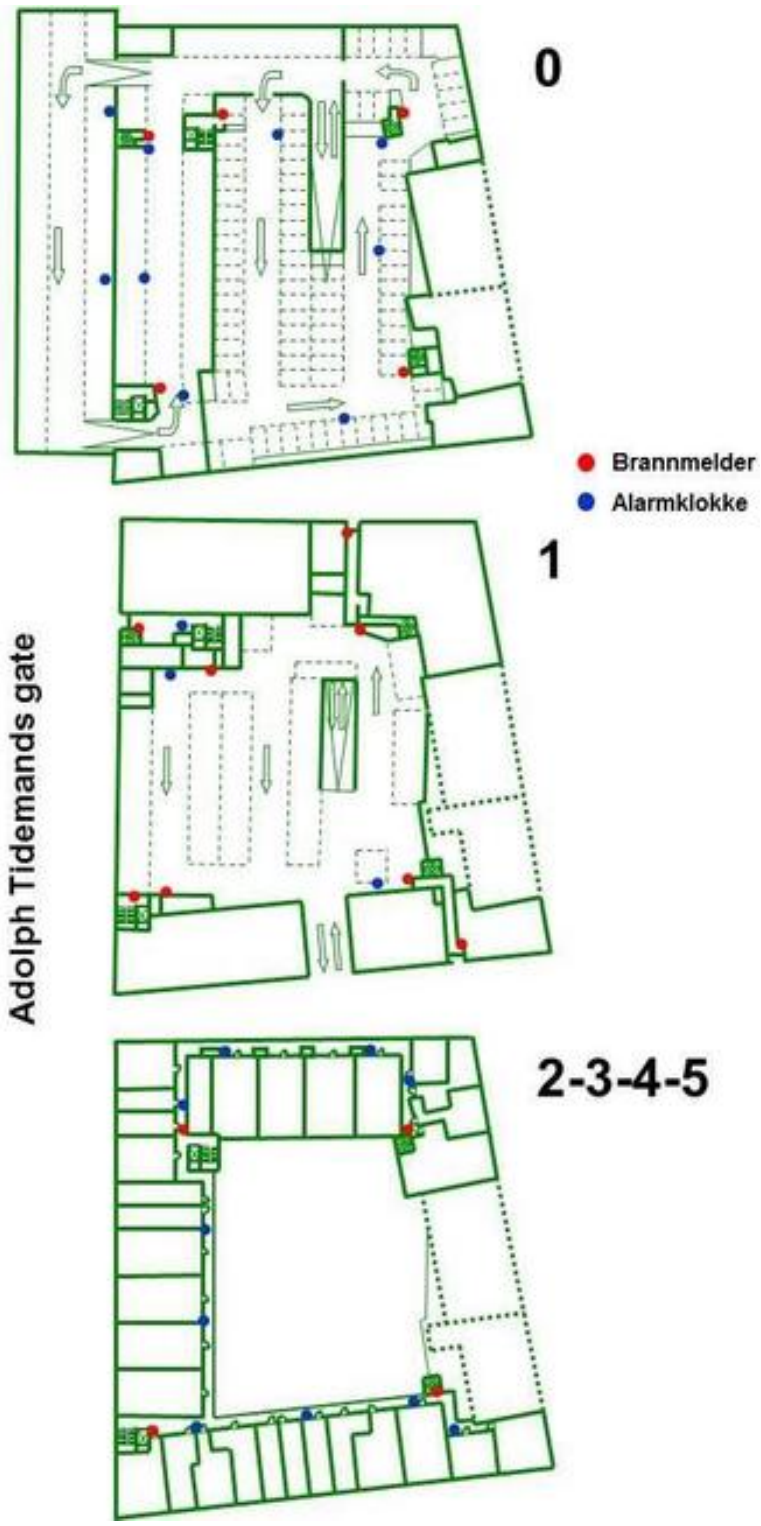
Ved brannalarm

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

Ved brann i egen boenhet

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

VARSLE – REDDE – SLUKKE


0
Brannmelder
Alarmklokke
1
Adolph Tidemands gate
2-3-4-5

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BYHAVEN, 2000 LILLESTRØM

§ 1

NAVN OG FORMÅL

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

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

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

			m²	
Seksjon 1:	Næring	Areal	4140	(off. parkeringshus)
Seksjon 2:	Næring	Areal	435	
Seksjon 3:	Næring	Areal	190	
Seksjon 4:	Næring	Areal	192	
Seksjon 5:	Næring	Areal	339	
Seksjon 6:	Næring	Areal	170	
Seksjon 7:	Næring	Areal	120	
Seksjon 8 – 116:	Bolig	Areal	6936	
			12522	

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

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

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

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

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

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.
Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten.
Hver boligseksjon disponerer en bod og enkelte får tildelt parkeringsplass.
Bruksretten til bod og garasje overføres ved salg av seksjonen.

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

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

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

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

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier.
Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av årsmøtet.
Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet, til skade eller ulempe for andre seksjonseiere, skal seksjonseier skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.

Vedlikeholdet utføres etter en plan og et budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjennelse.
Kostnadene fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

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

Overdragelse og utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret som skal gi skriftlig godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved salg eller utleie skal vedtekter og ordensregler vedlegges kontrakten. Sameiets utgifter til ny skilting skal belastes eier. Fremleie[1] av boligseksjon er ikke tillatt uten eiers og styrets godkjennelse.

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

§ 2a

SIKKERHET

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

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

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

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

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

Den enkelte boenhet er ikke inkludert i låssystemet.

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

§ 3

FELLESUTGIFTER

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

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

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

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

	F-N	**F-B**	**F-BN**
Sum kjeller (m²)	62	2443	310
Sum 1. etasje (m²)	71	83	358
Sum 2. etasje (m²)	0	174	0
Sum 3. etasje (m²)	0	174	0
Sum 4. etasje (m²)	0	174	0
Sum 5. etasje (m²)	0	173	0
	133	3221	668

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Næringsseksjonene har eneansvar for vedlikehold av følgende:

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

Boligseksjonene har eneansvar for vedlikehold av følgende:

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

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

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

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

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av fellesutgiftene.

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

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

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

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§ 7

STYRET

Styret skal bestå av 5 medlemmer. To av styrets medlemmer skal velges blant eierne av næringsseksjonene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
Kun seksjonseiere som bor i sameiet, kan velges til styremedlemmer eller andre verv fra boligseksjonene. Når et styremedlem fra boligseksjonene flytter fra sameiet, velges nytt medlem ved valg.
Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør i 2 år. Styreleder skal velges særskilt. For å oppnå kontinuitet i styret velges resten av styret slik:
En representant fra næringsseksjonene, 1 til 2 representanter fra boligeierne for 1 år.
Neste år velges 1 representant fra næringsseksjonene og 1 representant fra boligeierne.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 9

OM STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede.
Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

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

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er styrelederen ikke til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre der er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Seksjonseierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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

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

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

Stemmefordelingen er som følger:

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

Stemmefordeling for næringsseksjonen er:

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

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

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PA ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.
Med de unntak som følger av lov eller vedtekter, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de

avgitte stemmer.
Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

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

§ 13

REVISJON OG REGNSKAP

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

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

§ 14

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

§ 15

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget blir mottatt.

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

§ 16

FRAVIKELSE[2]

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

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

§ 17

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 18

ENDRING AV VEDTEKTENE

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

[2] Fravikelse er en juridisk betegnelse på utkastelse av boenheten.

stemmer.

§ 19

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 20

BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

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

Sist endret 20.12.2023

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/23/0/44

Tegnforklaring:

- Kjørevei
- Gate med fortau
- Bolig / Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 2010 - Veg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1242 - Avkjørsel
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2004/5691

Delegert saksnr.
DS 08/57

Tiltakshaver (navn og adresse)

Lillestrøm Byutvikling
Storgata 7
2000 Lillestrøm

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg
Bolig- og næringsbygg
Torvgata10-12, Storgata 8-12, Voldgata 7,9,11, Adolph Tidemandsgt 21,23.

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 23	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA(boenhet): m²	BRA(tilleggsdel): m²	BRA: 15311 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
DS 04/664		Rammetillatelse		Veidekke Entreprenør AS, 4.5.07
PS 05/75		Estetikk og utomhusplan		TK-ventilasjon AS, 30.5.07, 9.6.06,22.6.06
DS 05/19		Igangsettingstillatelse 1		A.Halvorsen og Sønn AS, 7.5.07
DS 05/146		Igangsettingstillatelse 2		Sæther Elektriske AS, 7.5.07
DS 05/296		Igangsettingstillatelse 3		Firesafe AS, 7.5.07
DS 05/470		Igangsettingstillatelse 4		Franke Onsrud Blikkenslageri AS, 7.5.07
DS 06/150		Endring av tillatelse		Takservice AS, 7.6.07
DS 06/655		Igangsettingstillatelse 5		Kone AS, 24.5.06, 8.6.06
DS 07/391		Igangsettingstillatelse 6		Eidsvoll Ventilasjon AS, 11.10.06
DS 06/184		Ansvarsrett		TM Rørservice, 26.10.07
DS 06/610		Ansvarsrett		Elite Bygg og Eiendom AS, 7.11.07
				Alliansen Degerdal Køien Rør AS, 14.01.08
				Sluttkontroll / Dato

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Lillestrøm Arkitektkontor as, datert 15.01.08.

29.01.2008

Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Lillestrøm Arkitektkontor AS	Storgt. 26, 2001 Lillestrøm
Annen myndighetsinstans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Fannemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforebyggende avdeling	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





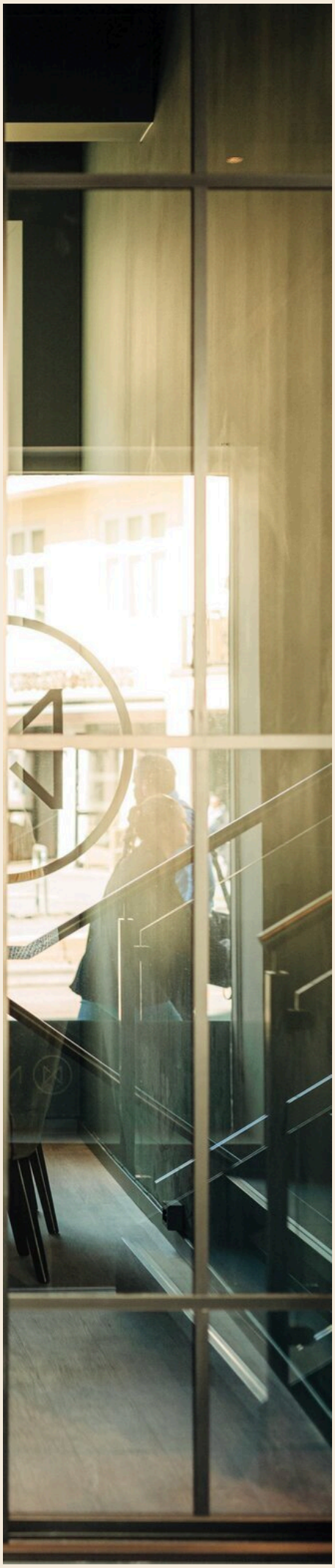
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0194/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Adolph Tidemands gate 23 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 23, snr 44 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kenneth Andreassen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
k.andreassen@nordvikbolig.no
938 63 126



Nathasha Pettersen
Kontorsjef / Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.pettersen@nordvikbolig.no
954 81 214

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: