

PROAKTIV

Nyere og lettstelt leilighet midt i byen

Stor 2-roms selveierleilighet i populære Meierikvartalet



SØRUMSGATA 1B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

BO SENTRALT I LILLESTRØM

Sentrumsliggende 2-roms selveier fra 2023. 5.etg. med heis og balkong. Vannbåren varme. Kun 4 minutters gange til toget!



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sørumsgata 1B, 2000
LILLESTRØM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 81, bnr. 2721, snr. 27 i
Meierikvartalet Byhus 1 Boligsameie

Prisantydning: 4.650.000,-

Omkostninger: 130.240,-

Totalpris: 4.780.240,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 2/1

BRA: 55 m²

BRA-i: 50 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: Ingen fast
parkeringsplass, men mulighet for leie av
parkering i sameiet - her må styret
kontaktes.
Gateparkering etter områdets
bestemmelser.

Tomt: 5519 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.800,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader
som kommunale avgifter, forsikring med kr
2240,- pr. mnd., tv/bredbånd kr 425,- pr.
mnd. og a konto vannmåler i forhold til
kommunale avgifter kr 750,- pr. mnd.

Energimerke: Energiklasse: grønn A.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	17	18	24
Fasade/balkong	Gang	Stue/kjøkken	Bad
25	26	28	30
Soverom	Plantegning	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
40	94		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Proaktiv gav meg en trygg og god salgsopplevelse.”

“Jeg hadde store forventninger til Proaktiv, som ble innfridd ved deres dyktige team og vår særdeles dyktige megler, Stig Valskaar.”

Bjørn-Magnar Granli

“Megler var troverdig og tilstede under hele prosessen.”

“Alltid svar på spørsmål underveis. Megler hadde kunnskap om boligområdet og ga gode råd om tidspunkt da boligen burde legges ut for salg.”

Kari Elise Vollset

“Megler fikk oss som kjøpere til også å føle oss som kunder.”

Jan Otto Søberg

“Meget fornøyd med megler og oppnådd resultat.”

Inge Skarabråten

“Profesjonell og imøtekommende personell og ledelse.”

“Dessuten har vi hele veien følt at våre interesser er ivaretatt på en meget bra måte. Under visning viste begge fra Proaktiv stor kunnskap og engasjement. Tusen takk for hyggelig samarbeid, vi er kjempefornøyd.”

Rune Pettersen

“Tusen takk til Stig!!”

“Jeg ble møtt med stor forståelse og fleksibilitet i forhold til mine spesielle behov, noe jeg satte enormt stor pris på. Tusen takk til Stig!!”

Kari Krogstad

“En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

“Da det ikke ble salg etter 2 visninger ble det gjort grep som funket. Etter 3. visning ble boligen solgt for 350.00 over takst. Det var i hele prosessen en meget hyggelig og avslappet tone med mye humor. En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

Bjørn Steinar Hopperstad

“Det finnes ingen alternativ megler. Stig og teamet er meget troverdige og best i sitt fag!”

Torill Helen Aune

“En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

“Veldig hyggelige og imøtekommende folk - god oppfølging på telefon og mail. Alle papirer ble nøye gjennomgått i møter og godt forklart. En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

Stig Arnesen

“Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet.”

“Proaktiv ved Stig gjennomførte hele salgsprosessen fra start til slutt på en veldig ryddig og profesjonell måte. Jeg følte meg vel ivaretatt hele veien.

Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet og til en bedre pris enn jeg hadde regnet med. Kan trygt anbefale Proaktiv.”

Knut Espen Øvreberg

”

“Vi i Proaktiv selger ikke egenskaper ved boligen. Vi selger kompetansen vår. Den skaper verdier for selger og gir trygghet til kjøper.”

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Stig Valskaar



Eiendomsmegler MNEF/
Daglig leder: Stig Valskaar

Mobil: 45 00 70 95
E-post: sv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

SØRUMSGATA 1B

Stig Valskaar startet som eiendomsmegler i Oslo vest i 1994. Var mestselgende megler i DNB da han og Petter A. Aure startet opp eget selskap i Lillestrøm i 1998. Fra 2005 startet de Aktiv som ny meglerkjede på Romerike. Pådriver bak den landsdekkende Proaktivkjeden som ble etablert i 2013.

Stig lever og ånder for meglerfaget, og siden 1994 har han meglet tusenvis av boliger. Alltid med den samme innstillingen om å aldri overlate noe til tilfeldighetene.

Det har ført til at kundene kommer tilbake gang etter gang, samtidig som han får meget sterke resultater på målinger av kundetilfredshet.

Nyere og moderne 2-roms selveierleilighet i Meierikvartalet, midt i Lillestrøm by!

Fra leiligheten er det kun 4 minutters gange til toget som tar deg inn til hovedstaden på bare 10 minutter - og med avganger hvert. 10 minutt. Her bruker du faktisk kortere tid til jobben i Oslo enn de som faktisk bor i Oslo.

Alt av fasiliteter like utenfor døren, samtidig som man har fine turområder langs Nitelva.

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av entré, stue/kjøkken, bad, soverom og bod. Det medfølger også én ekstern bod på fellesområdet, og leiligheten disponerer en egen balkong på ca. 10 kvm.

Flere attraktive fasiliteter som heis, vannbåren gulvvarme i nesten alle rom og fine fellesarealer for beboerne.

- Ingen fellesgjeld.
- Utleie tillatt.

Velkommen til visning i Sørums-gata 1B.

Eiendomsmegler MNEF /
Daglig leder: Stig Valskaar

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



LILLESTRØM

Kommune: Lillestrøm / **Område:** Bo sentralt i Lillestrøm

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til en supersentral leilighet i Sørums-gata 1B i Meierikvartalet. Ett populært prosjekt midt i hjertet av Lillestrøm med gangavstand til alle fasiliteter i byen. Det er kun 4 minutters gange til toget som tar deg inn til hovedstaden på bare 10 minutter - og med avganger hvert. 10 minutt. Her bruker du faktisk kortere tid til jobben i Oslo enn de som faktisk bor i Oslo.

Lillestrøm er et knutepunkt på Østlandet - midt i mellom Oslo og Gardermoen. Byen har alt av moderne fasiliteter, og fra leiligheten er det kun noen meter til Lillestrøm Torv og et innholdsrikt kjøpesenter med over 60 butikker samlet under ett tak. Det er også hyggelig handlegate rett ved, med nisjebutikker, vinmonopol, cafeer, utesteder og et godt utvalg av restauranter. Nyt en god italiensk inspirert middag på Casa Mia eller en deilig pastarett på Mirabel eller Olivia. Om du vil se LSK-kamper eller ha



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Kjerulfs gate Linje 320, 470, 480, 490	1 min 0.1 km
🚶	Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 0.6 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.1 km
✈️	Oslo Gardermoen	26 min

DAGLIGVARE

🚶	Rema 1000 Meierikvartalet	1 min
🚶	Coop Extra Kjerulfs Gate	2 min

VARER/TJENESTER

🚶	Lillestrøm Torv	3 min
🚶	Vitusapotek Lillestrøm Torv	3 min

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Stasjonen og Fuser Bar. Sistnevnte ligger rett bak Meierikvartalet. Shuffleboard og god stemning finnes i andre etasjen på Lillestrøm Bar.

I nabobygget ligger en splitter ny Rema 1000. Det er heller ikke langt til Coop Prix, Kiwi, Bunnpris, Meny eller Keiser. Sabrura Sushi ligger i 1. etasje i samme bygg som leiligheten, og den populære Mamma Pizza på andre siden av bakgården.

Lillestrøm kultursenter byr på et bredt spekter av kulturopplevelser. Her kan du oppleve nasjonale og internasjonale artister, show, stand-up, teaterforestillinger, kunstutstillinger m.m.

I Kirkegata utvikles Kulturkvartalet i Lillestrøm. Her kan man blant annet oppleve Villa Cara (kulturverksted for ungdom) og Byparken, som er tegnet av Snøhetta. Den nye parken i kulturkvartalet er et lekent, offentlig byrom og møteplass for alle - både lokalbefolkning og øvrige besøkende i kvartalet.

Nitja senter for samtidskunst, tidligere Akershus Kunstsenter åpnet sine dører våren 2021. Det nye navnet er det gamle norrøne navnet på Nitelva. I Nitjas første etasje finner du både Kafé Nitja, aktivitetsrom, kunstbutikk og lounge. Flott takterrasse i tredje etasje med utsikt over byen.

Byens nye bibliotek åpnet i 2022. Et flott bibliotek og storstue på ca. 1000 kvm fordelt på tre etasjer. Biblioteket er åpent for alle og et perfekt sted å rusle innom for å jobbe, lære eller bare være.

Liker du å starte eller avslutte dagen med en joggetur, anbefales ruten gjennom Elvebredden kunstpark langs Nitelva og Sagelva. Kunstparken skaper opplevelser og inntrykk med flotte skulpturer fra anerkjente samtidskunstnere. Området er godt opparbeidet og det er lett å ta seg fram til fots, i rullestol, med vogn eller på sykkelen.

Lillestrøm har et rikt utvalg av idrettstilbud, og mye foregår i området rundt Skedsmohallen. Her er det friidrettsbane, hestegård, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner, kunstgressbaner og driving range. Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier i og rundt Lillestrøm, og 4-5 km avstand til tur-/skitereng i Østmarka, på Romeriksåsen og i Tæruddalen. Her finnes turstier, fiske- og badevann, skiløyper m.m. På Volla finner man Nebbursvollen friluftsbad med bassenger for store og små, samt vannsklier, lekeplasser og sandvolleybane. Lillestrøm kan i tillegg by på trening ved flere



treningssentre og det er gangavstand til bl.a. Evo, Sterkere, Fresh Fitness og SATS.

Nyere treningspark, åpnet juli 2020 beliggende i Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slynge-apparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små.

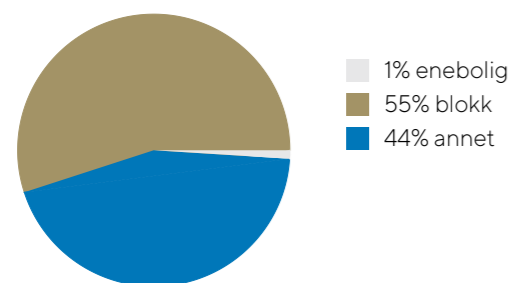
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Gangavstand til Lillestrøm stasjon, som er et knutepunkt for buss- og togtrafikken på Nedre Romerike. Her er det hyppige avganger mot Oslo sentrum og Oslo Lufthavn. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspresstog - og det er avganger hvert tiende minutt. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. Bussholdeplass 3 minutter fra leiligheten.

Trygg og kort gangavstand til Volla barneskole og Kjellervolla skole. Ny ungdomsskole, Sophie Radichs, øverst på Volla. Lillestrøm og Skedsmo videregående ligger kun noen minutters gange unna leiligheten. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og nærmeste heter Måsan eller Volla barnehage. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Bebyggelse

Supersentralt boligområde i Lillestrøm bestående av nyere blokkbebyggelse og næring.

BOLIGMASSE



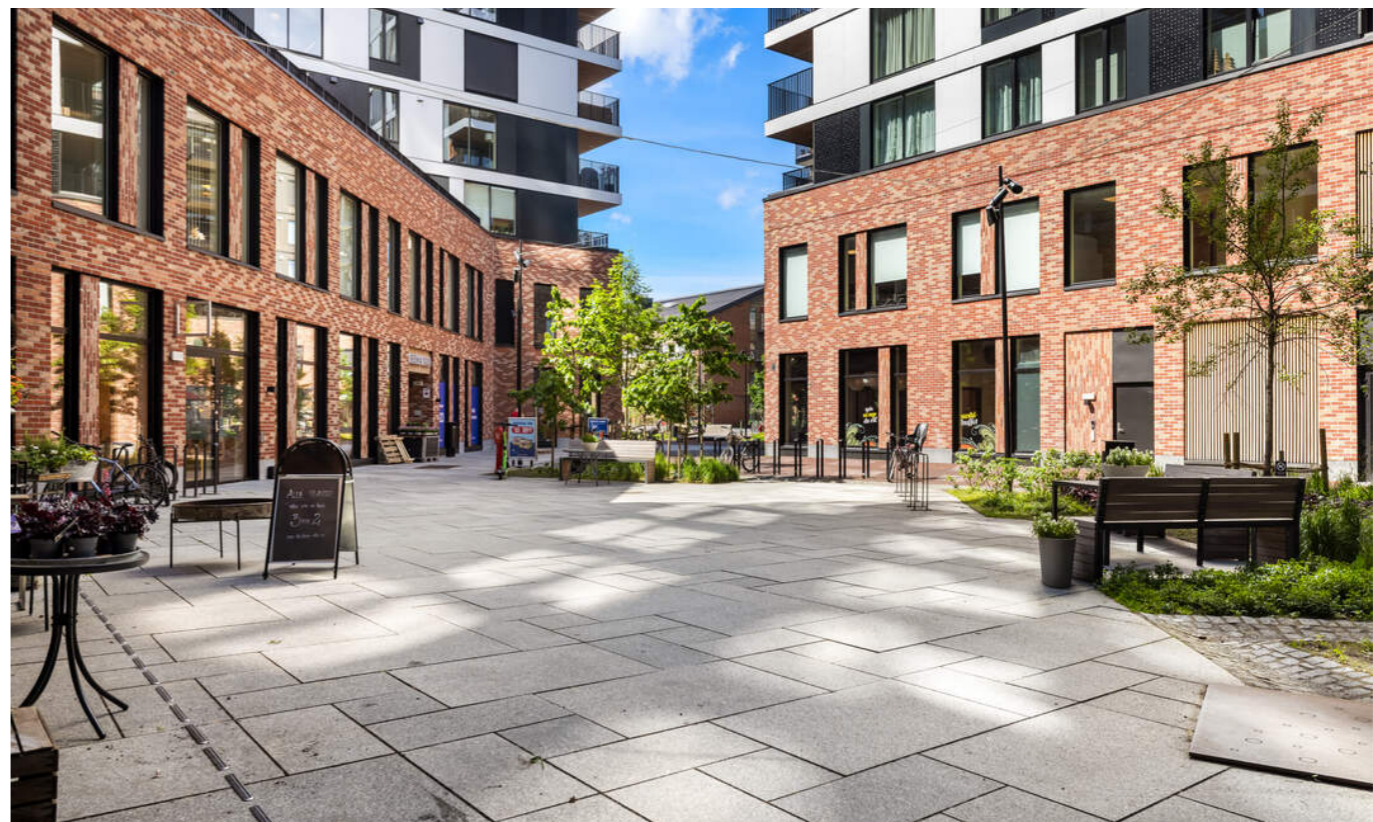
SKOLER

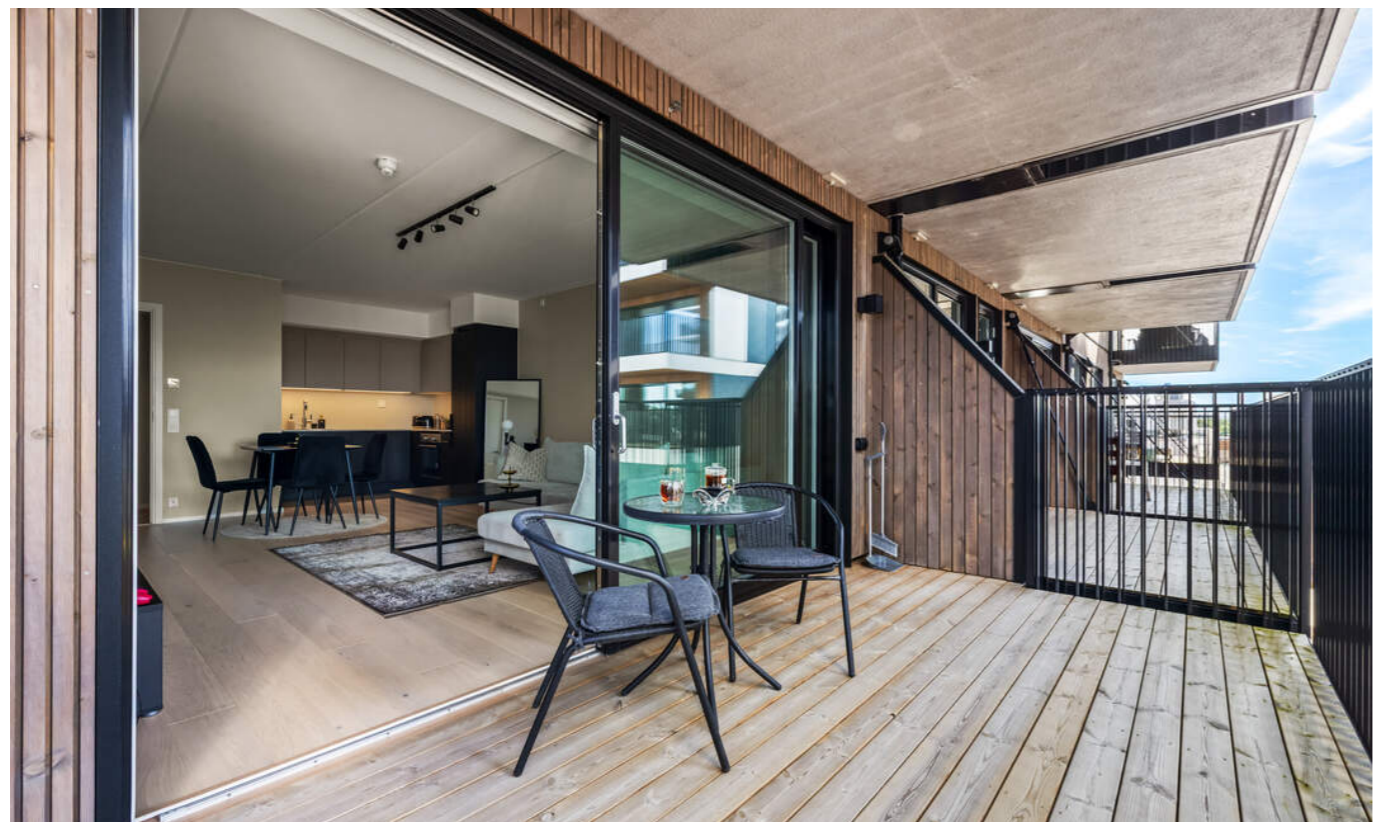
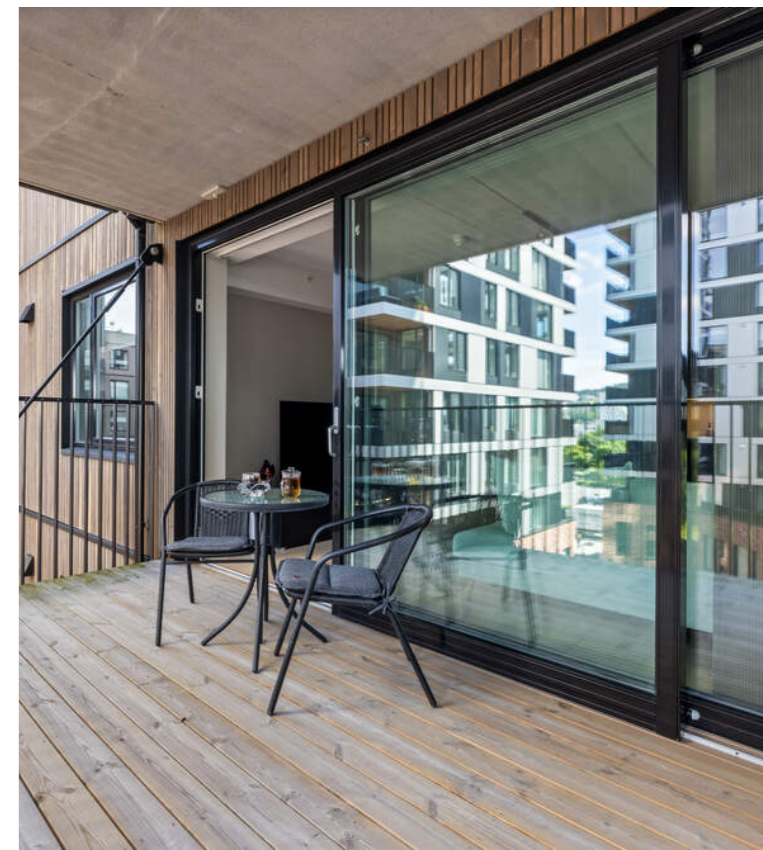
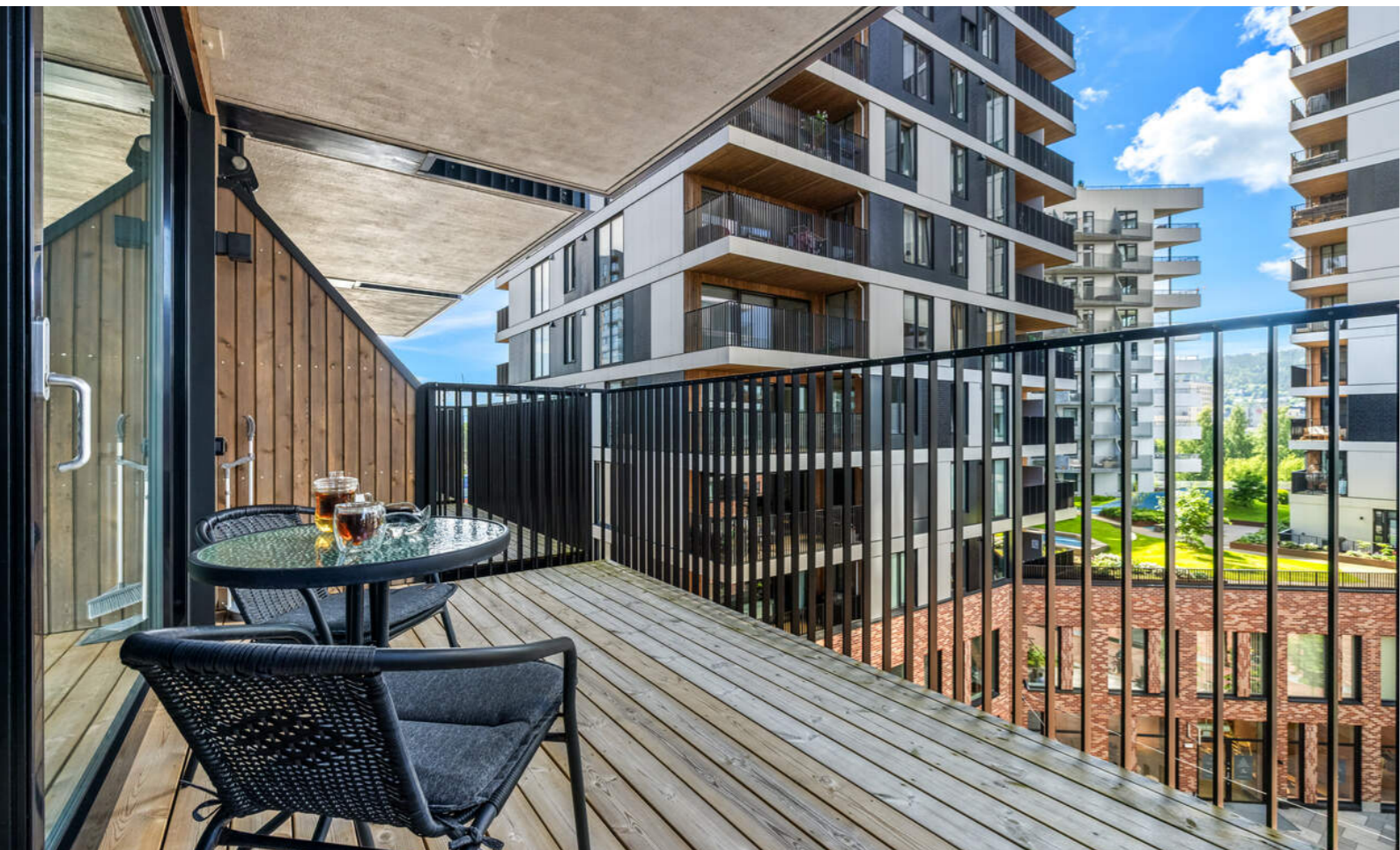
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	6 min 2.7 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	19 min 1.6 km

BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 17 barn	7 min 0.5 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	9 min 0.8 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	12 min 1 km

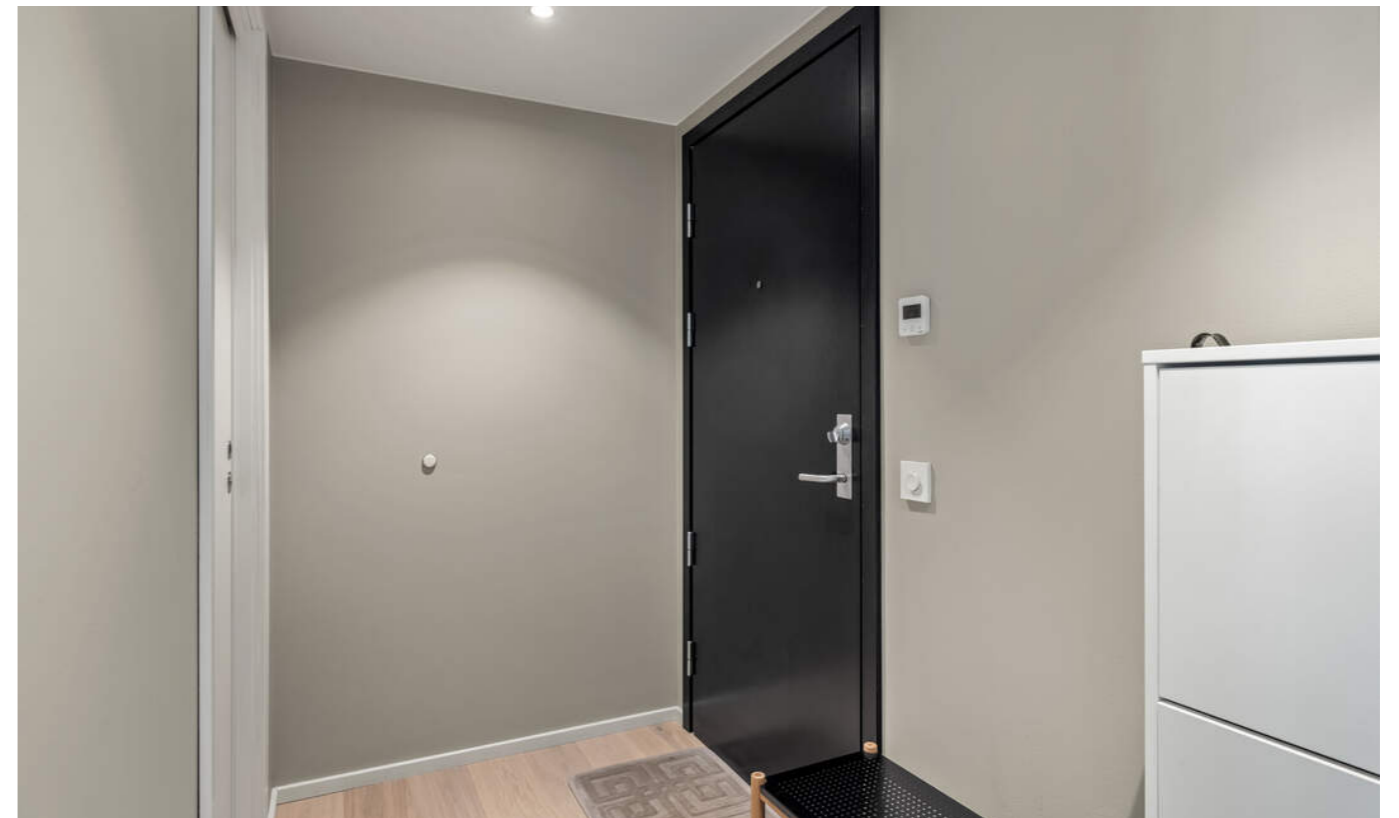








Velkommen inn!











PLANTEGNING

Sørumsgata 1b
5. etasje



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Ingen fast parkeringsplass, men mulighet for leie av parkering i sameiet - her må styret kontaktes.
Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse

5 519 m²

Beskrivelse av tomt

Sameiet er oppført på festet tomt. Festeavgiften betales av sameiet og er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

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

Fellesarealene i sameiet er pent opparbeidet med blant annet takhage, gangpassasjer og pen beplantning. Flott takhage for beboerne.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

- Bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er registrert et hakk i flis i dusjsonen, som har medført sprekke dannelse i flis på vegg.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Leif Martin Brodahl (befaringsdato: Mandag, 8. juni 2026)

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av entré, stue/kjøkken, soverom og bad. Balkong.
Det medfølger én ekstern kjellerbod.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

5. etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

Terrasse- og balkongareal:
5. etasje: 10 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:
Leiligheten har adkomst via en stilren entré med lyse overflater, downlightsbelysning, gulvvarme og god plass til knagger, skoskap og garderobeskap. Ytterdør i sort utførelse med kikkehull.

Stue/kjøkken:
Åpen stue/kjøkken-løsning med lyse, slette overflater og enstavs parkettgulv med vannbåren gulvvarme. Et moderne og åpent allrom med store vinduer og utgang til balkongen i enden via bred skyvedør. Plass til både sofa, tv-seksjon og spisebord. Takhøyden er mål til ca. 2.55 meter.

Kjøkkenet fremstår moderne og innbydende med praktisk vinkelinnredning, mørke finerte fronter og belysning under overskapene. Laminatbenkeplaten har nedfelt kum, og kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Et flott kjøkken det er lett å like!

Balkong:
Ut fra stue/kjøkken ligger en romslig balkong på ca. 10 kvm med utsikt over Meierikvartalet og bylivet. Uteplassen har skjermende levegger, takoverbygg og tredekke. Plass til sittegruppe og grillplass.

Baderom:
Delikat baderom med pene fliser på overflatene, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Badet er komplett utstyrt med vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon, innmurt speil og regnfallsdusj med innfellbare dører. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.

Soverom:
Soverommet har tilsvarende interiør som øvrige rom med lyst

parkettgulv og malte overflater i moderne beige. Plass til seng, nattbord, skrivepult og garderobeskap.

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme via vannbåren gulvvarme i entré, kjøkken/stue og bad.
Soverommet er ikke tilkoblet vannbåren gulvvarme.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

5 519 m²

Beskrivelse av tomt

Sameiet er oppført på festet tomt. Festeavgiften betales av sameiet og er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

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

Fellessarealene i sameiet er pent opparbeidet med blant annet takhage, gangpassasjer og pen beplantning. Flott takhage for beboerne.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Om sameiet

Sameiet består av totalt 65 boligseksjoner.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt

fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Sameiet har en ryddig økonomi og regnskapet for 2025 ble gjort opp med et overskudd på kr 178 824,-. Disponible midler pr. 31.12.25 var kr. 606 844,-

Felleskostnader pr. mnd
3.800,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader som kommunale avgifter, forsikring med kr

2240,- pr. mnd., tv/bredbånd kr 425,- pr. mnd. og a konto vannmåler i forhold til kommunale avgifter kr 750,- pr. mnd.

Boligselskapet avregner kaldtvann og eier betaler kun for eget forbruk. Fjernvarme og varmtvann blir fakturert direkte månedlig fra Lyse Energi.

Felleskostnader kan justeres av sameiet i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.

Andel fellesformue

8.444,- per onsdag, 31. desember 2025

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
PolisenummerSP5225111

Formuesverdi primær

1.061.778,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.247.112,- for 2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter. Eiendomsskatten i 2026 på denne seksjonen er beregnet til kr. 0,-

Info formuesverdi

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.

Det 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 salgsoppgraden.

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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, fellesutgifter og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld pdd.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 2023.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/2721/27:
16.01.2014 - Dokumentnr: 42966 - Feste kontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 2 400 000
Gjelder fra dato: 01/01-2014
Tomteverdi: NOK 40 000 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om rett til å benytte heis, trapp og nødvendig areal til adkomst
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

Kjerneinformasjon

Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om rett til å bruke uteoppholdsareal til lek og rekreasjon
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om rett til boder
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om rett til nødvendig infrastruktur
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om rett til å bruke avfallsløsning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om rett til bruk av areal for reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om boder
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om fjernvarme
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2021 - Dokumentnr: 1476425 - Bestemmelse om

nettstasjon
Gjelder feste
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av nettstasjon S0345
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2022 - Dokumentnr: 43249 - Bestemmelse om nettstasjon
Gjelder feste
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

09.03.2022 - Dokumentnr: 269630 - Bestemmelse om

Kjerneinformasjon

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

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

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

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

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

09.03.2022 - Dokumentnr: 269698 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur

Kjerneinformasjon

Org.nr: 974 637 979
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

28.04.2022 - Dokumentnr: 454250 - Bruksrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:5
Rett til å oppføre og ha liggende markterrasse
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454328 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:1 - 65
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710 Snr:1 - 71
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
Rett til å bruke sykkeltrapp
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2022 - Dokumentnr: 518482 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106
Gjelder kjøreareal i parkeringskjeller
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2022 - Dokumentnr: 518482 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:91
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:1 - 65
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710 Snr:1 - 71
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
Gjelder kjøreareal i parkeringskjeller
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

16.05.2022 - Dokumentnr: 525583 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Forpliktet til å være medlem av felles driftsforening
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2022 - Dokumentnr: 543342 - Bruksrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:91
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:1 - 65
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710 Snr:1 - 71

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
Rett til å benytte utomhusareal
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 563792 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:1 - 65
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710 Snr:1 - 71
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
Rett til å benytte sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om kostnader vedrørende drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 563792 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Gjensidig rett til sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om kostnader vedrørende drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2022 - Dokumentnr: 1275939 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:1 - 65
Bruksrett til boder
Rettighetshaver kan ikke selge, pantsette eller på annen måte disponere over sin rettighet på annen måte enn sammen med sin seksjon i gnr. 81 bnr. 2696
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2022 - Dokumentnr: 1280458 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710 Snr:1 - 71
Bestemmelse om boder
Bestemmelse om overdragelse
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

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

15.02.2023 - Dokumentnr: 170766 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder feste

Kjerneinformasjon

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Rett til å legge stikkledninger for vann, avløp og fjernvarme med nødvendige kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 F
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

10.06.2026 - Dokumentnr: 646784 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Aure & Valskaar AS
Org.nr: 980 132 455
Elektronisk innsendt

27.03.2023 - Dokumentnr: 320969 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/3814

01.01.2024 - Dokumentnr: 202660 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:27

Kjerneinformasjon

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

Transport
Fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721
Til: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1 - 65
Presisering av bruksrett til boder

15.02.2023 - Dokumentnr: 171067 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:1 - 9
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima
Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Bestemmelse om boder
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721
Til: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1 - 71
Presisering av bruksrett til boder

10.03.2025 - Dokumentnr: 273403 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:1-9
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om bruk av grunn til reparasjon og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål ved reguleringsplanen. Videre er eiendommen avsatt til sentrumsformål, nåværende, ved kommuneplanen. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten

dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

116 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

117 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

130 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 767 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 780 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut

fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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.

Kjerneinformasjon

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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 kjøperen som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Antonio Lepore

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tilstandsrapport(faktureres direkte fra takstmann) kr 8 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 665,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med

avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

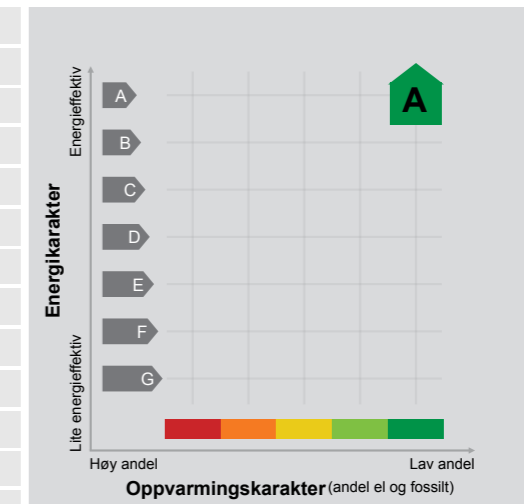
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
19.6.2026

VEDLEGG



Adresse	Sørumsgata 1B
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	2721
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300876184
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	9997ef34-77c8-462c-a501-70dd07d07dfaa8b
Dato	13.03.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ ASBJØRN MARGIDO MADSSTUEN



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.

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Sørums-gata 1B , 2000 LILLESTRØM  LILLESTRØM kommune

 gnr. 81, bnr. 2721, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 Rapportdato: 17.06.2026 Oppdragsnr.: 22551-1203 Eiendomsverdi ref nr: UV4312

Foretak: LEMA BOLIG AS

Takstingeniør: Leif Martin Brodahl




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

Lema Bolig AS

Lema Bolig er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte og andre oppdrag innen bolig. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.



Rapportansvarlig



Leif Martin Brodahl
Uavhengig Takstingeniør
leifmartin@lemabolig.no
472 95 767





Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 2 av 19

Sørumsgrata 1B , 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 3 av 19

Sørumsgrata 1B , 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 4 av 19

Sørumsgrata 1B , 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er av nyere dato og fremstår som normalt god, med et generelt godt vedlikeholdsnivå. Det er ikke avdekket avvik eller forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter oppført i 2023. Leiligheten ligger i 5. etasje. Bygningen fremstår med moderne standard fra byggeår med teglfasader, Fasader er hovedsakelig utført med teglforblending i kombinasjon med pussede/platekleddede fasadepartier. Etagenskiller er utført med betongelementer/lettbetongelementer i henhold til vanlig byggemetode for leilighetsbygg fra byggeåret. Undersiden av konstruksjonen er synlig med malte betongoverflater.

Type: Vinduer med tre-lags isolerglass.

Alder: fra Byggeår.

Om undersøkelsen:

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk

Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør

Balkongdør med trelags isolerglass.

Alder: Byggeår.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.

Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Utgang fra stue til balkong på 10kvm. betongdekke med terrassebord og rekkverk av stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Oppvarming:

Boligen varmes opp med fjernvarme via vannbåren gulvvarme i, entré, kjøkken/stue og bad. Soverommet er ikke tilkoblet vannbåren gulvvarme.

Gulv: Tregulv

Vegger: Malte plater

Himling: Malt betonghimling

Himlingshøyde:

Ca. 2.55 meter, målt i stue. Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under

visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Boligen har etasjeskille i betong

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:

Lokalt avvik er målt til ca. 6 mm.

Retningsavvik er målt til ca. 9mm.

Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom.

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:

Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon...

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagte vegger og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjvegger
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 5 av 19

Sørumsgrata 1B , 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekrefte uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, speil og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget susterne.
Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Tilluft i spalte under dør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning: Glatte overflater og benkeplate av laminat.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023

Hvitevarer: Integrrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Oppvaskkum av stål.

Fuktsøk:

Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom Det er avtrekksvifte som er koblet via balansert anlegg.

avtrekk ok

Om vurderingen:

Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir,

mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Type rør: plast

Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert i tak på bad.

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluger og lufting:

Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

balansert ventilasjon ihht TEK17

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, som innebærer et mekanisk ventilasjonsanlegg med både tilluft og avtrekk. Systemet er konstruert for å gi kontrollert luftutskifting og et godt innneklima, samtidig som varmegjenvinning reduserer energitap. Ved inspeksjon fremstår anlegget som funksjonelt, men det er ikke utført ytterligere kontroll av aggregat, kanaler eller filtertilstand. Regelmessig vedlikehold, herunder rengjøring og filterskift, anbefales for å sikre optimal drift og luftkvalitet.

Vannbåren varme via fjernvarme anlegg

Boligen har sentralt varmtvannsberedning via felles tappevann

Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom.

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

Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 6 av 19

Sørumsgrata 1B , 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 7 av 19

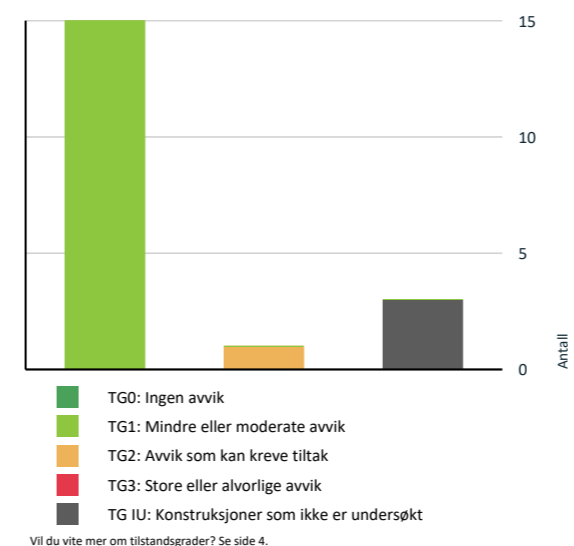
Sørumsgrata 1B , 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > 5-Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 8 av 19

Sørumsgata 1B , 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med tre-lags isolerglass.

Alder: fra Byggeår.

Om undersøkelsen:

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk

Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør
Balkongdør med trelags isolerglass.

Alder: Byggeår.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på 10kvm. betongdekke med terrassebord og rekkverk av stål.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Tregulv

Vegger: Malte plater

Himling: Malt betonghimling

Himlingshøyde:

Ca. 2.55 meter, målt i stue. Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:

Lokalt avvik er målt til ca. 6 mm.

Retningsavvik er målt til ca. 9mm.

Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom.

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:

Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

VÅTROM

5-ETASJE > BAD

Generell

Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 9 av 19

Sørumsgata 1B , 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjvegger
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

5-ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket riss eller hulrom bak fliser, men det er registrert en sprukket flis i dusjsjonen.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert et hakk i flis i dusjsjonen, som har medført sprekke dannelse i flis på vegg.

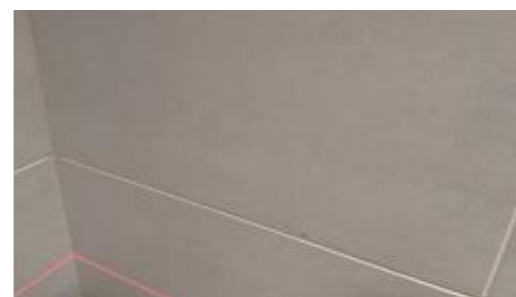
Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Fliser må skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Påviste skader må utbedres.

Sprukket flis i våtsone kan svekke overflatens tetthet og øker risikoen for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan over tid føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Skadet flis anbefales skiftet ut. Arbeidet bør utføres fagmessig for å sikre at underliggende tettesjikt ikke skades, og at våtsonen fortsatt har tilfredsstillende funksjon og tetthet.



5-ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

5-ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

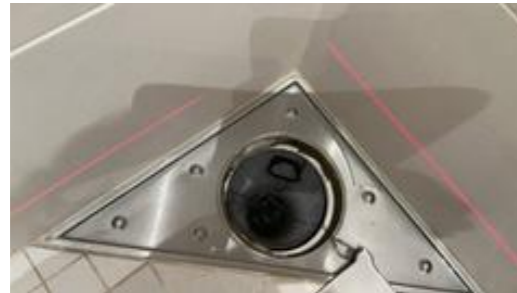
Side: 10 av 19

Sørumsgata 1B , 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



5-ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servanbatteri, speil og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget systerne.

5-ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Tilluft i spalte under dør.



5-ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

5-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023
Hvitevarer: Integrrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/frys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom



5-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte som er koblet via balansert anlegg.

avtrekk ok

Om vurderingen:

Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Sørumsgata 1B , 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type rør: plast
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert i tak på bad.

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

balansert ventilasjon ihht TEK17

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, som innebærer et mekanisk ventilasjonsanlegg med både tilluft og avtrekk. Systemet er konstruert for å gi kontrollert luftutskifting og et godt innneklima, samtidig som varmegjenvinning reduserer energitap.
Ved inspeksjon fremstår anlegget som funksjonelt, men det er ikke utført ytterligere kontroll av aggregat, kanaler eller filtertilstand.
Regelmessig vedlikehold, herunder rengjøring og filterskift, anbefales for å sikre optimal drift og luftkvalitet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Vannbåren varme via fjernvarme anlegg

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

boligen har sentralt varmtvannsberedning via felles tappevann

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samstandard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 11 av 19

Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 12 av 19

Sørumsgrata 1B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernkaffemaskin eller lignende?
Nei
- Er det synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 13 av 19

Sørumsgrata 1B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



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

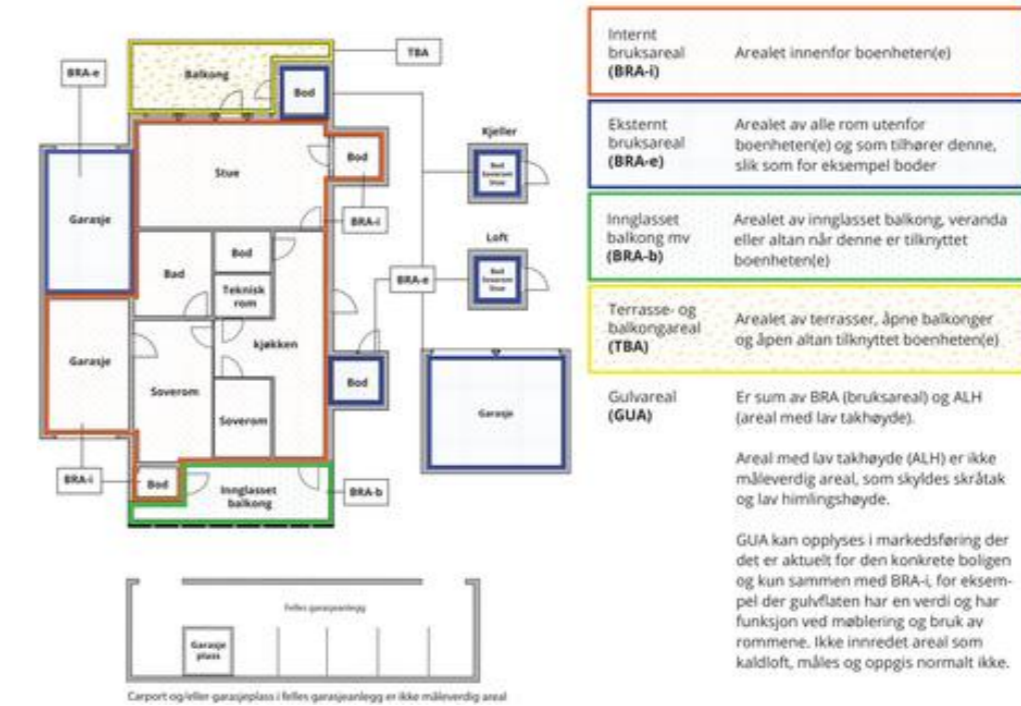
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 14 av 19

Sørums-gata 1B , 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5-Etasje	50	5		55	10
SUM	50	5			10
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5-Etasje	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken	Kjellerbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Sørums-gata 1B , 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Leif Martin Brodahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2721		27	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Sørums-gata 1B							
Hjemmelshaver							
Lepore Antonio							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og etterspurt beliggenhet i hjertet av Lillestrøm. Her bor du med et pulserende byliv rett utenfor døren, samtidig som du har kort vei til rekreasjonsområder. Alt av byens fasiliteter, som butikker, restauranter og kulturtilbud, er i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, og plen

Sørumsgrata 1B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	12.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	12.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 17 av 19

Sørumsgrata 1B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 18 av 19

Sørumsgata 1B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2721
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal siltasjegrad: forventet siltasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse

PERSONVERN

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

Oppdragsnr.: 22551-1203

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 19 av 19

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Sørumsgata 1B, 2000 LILLESTRØM

09 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sørumsgata 1B	Sørumsgata 1B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Lepore, Antonio

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Side 1



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspålitige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Føreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringskjema

Name **Antonio Lepore** Date **2026-06-09**

Identification

 Antonio Lepore



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Antonio Lepore

09/06-2026
13:11:42BankID OIDC
High**Husordensregler for sameierne****Byhus 2 – Meierikvartalet**

Husordensreglene skal sikre trivsel blant sameierne og regulere forhold som kan være av sjenanse for andre. Dette for å skape et godt bomiljø

§1. RO

Det skal som hovedregel være ro mellom 23.00-07.00. Leilighetene og fellesområdet må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre. Skal man holde selskap/fest som kan virke forstyrrende for andre beboere, bør man varsle naboer på forhånd. Uansett plikter alle beboere til å vise hensyn overfor naboer og være oppmerksom på at lyden bærer godt mellom leilighetene.

§2. FELLESAREALER

I henhold til Brannforskriftene fra Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap (DSB) er styret ansvarlig for fri rømningsvei ved brann. Dette innebærer at det ikke er tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for fri ferdsel. Private gjenstander skal altså ikke oppbevares i oppganger og korridorer, kun mindre dørmatter foran egen inngangsdør er tillatt.

Kodelås til inngangsdør kan bestilles av den enkelte beboer, men skal henholdsvis være svart for å holde et helhetlig uttrykk med døra.

§3. BRANN

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i den seksjonen beboeren rår over. Dersom leilighetens installerte brannalarm eksempelvis utløses ved matlaging, kan brannalarmen avstilles innen to minutter avstilles. Dette gjøres ved å trykke på rød knapp på bryteren i korridoren utenfor leiligheten. Egen veiledning på dette kommer.

Varer brannalarmen mer enn to minutter vil alarmen overføres til brannvesenet. Full uttrykning medfører økonomiske konsekvenser, og denne kostnaden rettes til den enkelte beboer dersom det utløses falsk alarm.

§4. BODER

I henhold til §6 i Brannforskriftene fra DSB er det forbudt å oppbevare propanbeholdere i kjellerbod. Dører til boder og trappegang skal alltid være låst.

§5. SØPPEL

Avfall skal kildesorteres i henhold til Lillestrøm kommunes bestemmelser. Avfallet må være forsvarlig innpakket. Pappkartonger MÅ skjæres i mindre biter før de kastes i avfallsluken.

Det er viktig at posene for mat- og restavfall ikke fylles mer enn at de glir lett ned i avfallssøylen. **Det er ikke tillatt å hensette søppel på utsiden av søppelnedkastene, i fellesareal eller utenfor egen inngangsdør.**

Eventuelle gjenstander eller søppel i fellesarealer vil bli fjernet for eiers regning. Sameierne plikter å påse at kildesorteringssystemet brukes på en fornuftig måte og at store gjenstander bringes direkte til kommunalt mottak. Glass og metallemballasje skal leveres til egne returpunkter.

§ 6. BALKONG

Styret ber om at reglene fra norsk brannvernforening følges når det gjelder grilling.

- Kullgrill er ikke tillatt.
- Gass og el-grill er tillatt, men skal holdes under oppsyn så lenge den er varm
- Man plikter å påse at røyk ikke er til sjenanse for naboene.

§7. UTVENDIG SOLSKJERMING

For å gi fasaden et enhetlig uttrykk ber vi om at all utvendig solskjerming holdes i fargene mørk grå eller sort. Dette er i tråd med fargevalget for resten av Meierikvartalet.

§8. NAVNESKILT

Postkassene skal merkes med Postens skilt, altså hvite skilt med svart skrift. Disse kan bestilles via QR-koden som er på innsiden av postkassen. Se infoskriv for veiledning og ytterligere detaljer. Dersom du ikke har tilgang til nedlastning av QR-kode eller har problemer, ta kontakt med styret på e-post.

Navneskilt ved inngang skal plasseres midt på dør eller over ringeklokke.

§9. LYS

Det tillates ikke blinkende lys på balkong eller terrasser (for eksempel julebelysning). Det skal benyttes hvitt eller gult lys.

§10. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene brytes. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret vil så engasjere seg for å løse konflikten og kan sende advarsel til eier av seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.



INNKALLING 2026

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Mandag 13.04.2026 kl. 17:30

Selskapslokale i Tårnhus 1



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Møtet finner sted mandag 13.04.2026 kl. 17:30 - Selskapslokale i Tårnhus 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Revisjonsberetningen fra revisor vil ettersendes til alle eiere før årsmøte.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 155.000 og gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 155.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Roar Forfang, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Adrian Roksund Hovland, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Erik Amundsen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anine Myrvold Opsahl, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Magnus Pettersen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Anine Myrvold Opsahl er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Anine Myrvold Opsahl velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Magnus Pettersen er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Magnus Pettersen velges som varamedlem for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Det ønskes valgkomite på to til tre medlemmer.

Forslag til vedtak: Det velges valgkomite på inntil tre medlemmer.

Arsregnskap 2025 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	413 239	505 169
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	193 605	-91 930
B. Endring arbeidskapital	193 605	-91 930
C. Arbeidskapital	606 844	413 239
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 402 884	1 391 718
Kortsiktig gjeld	-796 040	-978 480
C Arbeidskapital	606 844	413 239

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

Resultatregnskap 2025 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 994 364	1 849 020	2 151 945	2 268 844
Sum leieinntekt		1 994 364	1 849 020	2 151 945	2 268 844
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	484 840	0	0	409 417
Sum annen inntekt		484 840	0	0	409 417
Sum inntekt		2 479 204	1 849 020	2 151 945	2 678 261
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 662	18 330	18 330	21 150
Styreonorar	3	175 500	148 700	130 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		177 495	33 614	100 000	210 496
Kostnad eiendom/lokaler	4	819 020	725 224	904 000	751 495
Kommunale avgifter/renovasjon		6 710	0	0	188 071
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	30 154	20 341	25 000	34 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	720	1 367	15 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	7	159 757	238 021	130 500	376 000
Revisjonshonorar		7 873	7 185	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		82 133	79 050	79 328	84 000
Andre honorar	8	100 293	37 679	30 000	64 000
Kontorkostnad		425	0	3 000	0
TV/bredbånd		265 045	240 447	242 580	313 560
Forsikringer		184 398	168 091	184 398	211 692
Andre kostnader	9	268 197	245 220	275 500	261 500
Sum kostnad		2 300 380	1 963 270	2 144 636	2 677 964
Driftsresultat		178 824	-114 250	7 309	297
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 781	22 320	0	0
Netto finansposter		-14 781	-22 320	0	0
Arsresultat		193 605	-91 930	7 309	297
Overført sameiekapital		193 605	-91 930	0	0
SUM OVERFØRINGER		193 605	-91 930	0	0

2425 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie Org. nr 931839209

Side 5 av 16

Balanse 2025 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		5 549	116 103
Kundefordringer		11 696	81 462
Kostnader til avregning		809 751	471 667
Andre kortsiktige fordringer		7 043	11 020
Forskuddsbetalte kostnader		154 073	128 263
Innstående konsernkonto og bank		414 771	583 204
Sum omløpsmidler		1 402 884	1 391 718
SUM EIENDELER		1 402 884	1 391 718

2425 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie Org. nr 931839209

Side 6 av 16

Balanse 2025 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		606 844	413 239
Sum opptjent egenkapital		606 844	413 239
Sum egenkapital	10	606 844	413 239
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 843	3 085
Leverandørgjeld		223 436	377 014
Skyldig off. myndigheter		1 512	0
A konto til avregning		560 250	584 250
Annen kortsiktig gjeld		0	14 131
Sum kortsiktig gjeld		796 040	978 480
Sum gjeld		796 040	978 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 402 884	1 391 718

Sted: _____ Dato: _____

 Roar Forfang
Styreleder

 Erik Amundsen
Styremedlem

 Anine Myrvold Opsahl
Styremedlem

 Adrian Roksund Hovland
Styremedlem

2425 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie Org. nr 931839209

Side 7 av 16

Noter årsregnskap 2025 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig 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.

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

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

Sameiet består av 65 boligseksjoner.
Eiendommen er oppført på gnr 81, bnr 2721 i Lillestrøm kommune.
Sameiets eiendom er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP5225111.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner kaldtvann 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 «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

2425 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie Org. nr. 931839209

Side 8 av 16

Noter årsregnskap 2025 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 761 144	1 615 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	233 220	233 220
Sum	1 994 364	1 849 020

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	484 840	0
Sum	484 840	0

Konto 3990 gjelder etterfakturering av vann og avløp for periode april - desember 2025, felleskostnader fra Næring MK Driftsforening, samt inntekter for husleie fra august 2023-2024 fra MK Utvikling AS.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5280 Andre fordeler fra lønn	10 720	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-10 720	0
5400 Arbeidsgiveravgift	22 662	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	150 000	130 000
5332 Styrehonorar - viderefakturering	25 500	18 700
Sum	198 162	167 030

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	112 112	108 321
6340 Heisalarm	112 387	0
6341 Brannalarm	2 112	2 516
6361 Fast renhold	161 666	149 608
6364 Matteleie	0	30 153
6391 Snømaking/strøing/feiling	0	305
6392 Containerleie/tømming	4 043	0
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	24 720	24 720
6398 Felleskostnader	401 981	409 602
Sum	819 020	725 224

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bevar HMS, epost og styretavla lisens	30 154	20 341
Sum	30 154	20 341

2425 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie Org. nr. 931839209

Noter årsregnskap 2025 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	720	0
6552 Driftsmateriell	0	1 367
Sum	720	1 367

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	0	6 969
6603 Vedlikehold elektro	9 844	0
6611 Vedlikehold heiser	0	77 984
6613 Vedlikehold grønntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	7 702
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	30 412
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	107 711	106 713
6630 Egenandel forsikring	16 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	26 202	8 242
Sum	159 757	238 021

Konto 6621 gjelder porttelefon & nøkkelfri abonnement, serviceavtale på ventilasjon, samt service på ventil og sjakt.

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	52 025	26 006
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 875	363
6730 Teknisk honorar	0	11 310
6750 Vakthold	46 393	0
Sum	100 293	37 679

Konto 6711 gjelder avregning av energi kostnader etter eierbrøk.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	6 129
7719 Møter, div. styret	19 423	2 632
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 405	3 743
7750 Festeavgift/ tomteleie	234 922	229 867
7770 Betalingskostnader	836	78
7772 Omkostninger inkasso	9 006	0
7773 Omkostninger innkreving	2 600	2 759
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	5	13
Sum	268 197	245 220

2425 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie Org. nr. 931839209

Noter årsregnskap 2025 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	413 239	193 605	606 844
Sum opptjent egenkapital	413 239	193 605	606 844
Sum egenkapital	413 239	193 605	606 844

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Styreleder	Roar Forfang (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Anine Myrvold Opsahl (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Erik Amundsen (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Adrian Roksund Hovland (sign.)	25.03.2026

REVISJONSBERETNINGEN VIL BLI UTDELT PÅ ÅRSMØTET

Årsmelding 2025 - Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Roar Forfang
Styremedlem, Adrian Roksvund Hovland
Styremedlem, Erik Amundsen
Styremedlem, Anine Myrvold Opsahl
Varamedlem, Magnus Pettersen

Styret i Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie 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. Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 931839209

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie består av 65 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5225111. 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 bolig 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.

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontinuerlig fjernet søppel/hensatte ting i brann- og rømningsveier.
- Fulgt opp Bevar HMS sine anbefalte sjekkpunkter.
- Etablert felles grensesnitt med Malling/Driftsforeningen om hvem som utfører HMS
- Kontroll på fellesanleggene. Egen oversikt er utarbeidet og bekreftet fra Malling.
- Dette arbeidet vil fortsette i 2025 for få det enda mer strømlinjeformet.
- Hele styret har vært på brann- og vernerunde i hele sameiet og fulgt opp avvik som ble funnet.
- Det har også blitt gjennomført felles brannøvelse for hele Meierikvartalet.

Styrets arbeid

Styret har jevnlig avholdt styremøter i 2025 hvor hvert av styremøtene har hatt et hovedtema, som økonomi, HMS osv. Det har vært et godt samarbeid og 100% oppmøte av alle styremedlemmer på samtlige møter. I tillegg har det vært uformelle møter og avklaringer ang. saker som har hastet.

Styreleder har også jobbet aktivt for sameiet opp mot Stor-Oslo Eiendom og Bunde Bygg for avslutning av leveransen, samt utbedringer av reklamasjoner som ble avdekket på 1-års befaringen. Her nærmer vi oss at alle avvik er rettet.

Styreleder er også styremedlem i Driftsforeningen og Boligdriftsforeningen. Dette for å jobbe for Byhus 1 opp mot fellesskapet. I disse fellesforeningene går det veldig fremover og det har skjedd mye positivt i 2025. Men det nevnes at parkerings anleggene er en utfordring og her brukes det advokat etc for og finne gode løsninger. Dette har til nå skjedd via boligdriftsforeningen.

Hovedarbeidet i 2025 har vært å fortsette på grunnlaget fra i fjor med god drift og vedlikehold i sameiet. Det jobbes også med å reforhandle avtaler for bedre og billigere tjenester. Vi har inngått nye avtaler der dette har vært nødvendig.

Styret er fornøyd med at husleieøkningen ble svært nøkternt for 2026 også. Men vi har fått vesentlig høyere utgifter til Driftsforeningen og Boligdriftsforeningen som følge av at nå slår service og vedlikeholds avtaler inn som en kostnad.

Styret har god kontroll på økonomien vår og at vi ikke bruker penger unødig. Det ble opprettet en høyrentekonto i 2024 som skal fungere som et vedlikeholdsfond når garantier utløper. Her ble det satt av nye 65.000,- i 2025 og det er planlagt at vi viderefører denne avsetningen for å ha en god buffer fremover.

Det ble i 2025 byttet filter i ventilasjonsaggregatet i alle leiligheter som var tilgjengelige.

For 2025 fulgte Styret det planlagte styret års hjul med ulike temaer for hvert styremøte.

Målet for 2026 er å fortsette å forbedre der ikke alt fungerer som det skal. Vi skal også jobbe for god trivsel i sameiet vårt. Derfor har vi fått bygget en bod i kjeller 1A hvor vi lagrer felles ting (snømåke, strø sand etc). Vi har også investert i en tepperenser til gratis bruk for alle sameierne. (Dette er delvis finansiert av penger vi søkte om fra USBL sitt Sameie fond).

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Til årsmøtet i Sameiet Byhus 1, Meierikvartalet, Lillestrøm

Innstilling fra valgkomiteen

Etter samtaler med alle i det sittende styret så har valgkomiteen konkludert med at styret har en sunn sammensetning hvor det er en god arbeidsfordeling og kommunikasjon. Valgkomiteen mener at styret har håndtert sine oppgaver på en utmerket måte og er glad for at styremedlemmene som er på valg, nå tar gjenvalg. Dette vil være med på å opprettholde kontinuiteten i det gode arbeidet som er gjort. Men vi kunne ønske oss en større spredning på kjønn, etnisitet og oppgang.

Valgkomiteens forslag til nytt styre i Sameiet Byhus 1 2026:

Styreleder: Roar Forfang	Ikke på valg
Styremedlem: Erik Amundsen	Ikke på valg
Styremedlem: Adrian Roksend Hovland	Ikke på valg
Styremedlem: Anine Oppsahl	Gjenvelges for 2 år
Vara: Magnus Pettersen	Gjenvelges for 1 år

Eventuelle andre forslag:

Det er ikke kommet inn alternative kandidater til valgkomiteen.

Lillestrøm 15.03.26

For valgkomiteen
Sally E. Hoff (leder)

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

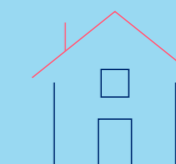
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sørumsgata 1B, 2000 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 2721, snr. 27 i Meierikvartalet Byhus 1 Boligsameie, oppdragsnr.: 1510260212
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45007095, e-post: sv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Stig Valskaar
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
450 07 095
sv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm
Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no