

# PROAKTIV

Ettertraktet nabolag på  
Vigernes rett ved skole og bhg

Nyoppført og toppmoderne  
halvpart tomannsbolig 0/3  
plan

EIDSVOLDSGATA 62B





## 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
- **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

### 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

### TELEMARK

- **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no

# LILLESTRØM

Nyoppført, eksklusiv halvpart tomannsbolig i ettertraktet nabolag| 2  
stuer, 4 sov & 3 bad | Solrike uteplasser & garasje



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Eidsvoldsgata 62B, 2004 LILLESTRØM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 81, bnr. 1553, snr. 2, i Lillestrøm kommune

**Prisantydning:** 11.900.000,-

**Omkostninger:** 113.250,-

**Totalpris:** 12.013.250,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2025

**Rom/soverom:** 6/4

**BRA:** 200 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 161 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 39 m<sup>2</sup>

**TBA:** 58 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Dobbel garasje med sportsbod integrert i 1 etg. Leddport med portåpner. Elbil lader er montert. Garasjen er isolert med unntak av porten. Det er ikke fall på garasjegulv.

**Tomt:** 770 m<sup>2</sup> felles eiet tomt for samaiet.

**Energimerke:** Energiklasse: Rød B.

# INNHold

|                   |               |                   |            |
|-------------------|---------------|-------------------|------------|
| 2                 | 5             | 7                 | 8          |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler  | Kontorets side    | Nærområdet |
| 34                | 37            | 42                | 46         |
| Boligen i bilder  | Plantegninger | Kjerneinformasjon | Vedlegg    |
| 62                |               |                   |            |
| 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

## EIDSVOLDSGATA 62B

Stig Valskaar startet som eiendomsmegler i Oslo vest i 1994. Var mestsalgende 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.

Velkommen til og en nyoppført og toppmoderne familiebolig i etterspurte Eidsvoldsgata på Vigernes.

Boligen ble nylig ferdigstilt og har høy standard med gode løsninger og tidsriktig design. Ny eier kan bla. glede seg over 2 stuer, 4 soverom (én masteravdeling), lekre 3 badrom samt vaskerom.

Tomten er pent opparbeidet med flat gressplen innrammet med hekk, og gruset gårds plass med innkjøring til garasje på fremsiden av huset. Boligen har tre uteplasser på til sammen 58 kvm, med takterrasse som gir flott utsikt mot Lillestrøm sentrum.

Området er svært ettertraktet for barnefamilier, med trygge oppvekstsvilkår, og kort vei til skole, barnehage og fritidsaktiviteter for å nevne noe. Det er ca. 1 km å gå inn til sentrum og togstasjonen.

Velkommen til hyggelig visning!

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 | VIGERNES

Kommune: Lillestrøm / Område: 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 livet på Vigernes - et familietilpasset nabolag øverst på Vigernes, med alle sentrumsfasiliteter i kort sykkelavstand. Beliggenheten er ideell for en barnefamilie med kort gangavstand til Vigernes barneskole samt flere barnehager. I tillegg ligger Skedsmohallen like ved med gode fritidsaktiviteter for barn og unge.

For de minste er det trygg og kort gangavstand via Vigernesgata til Vigernes barneskole. Skolen ble etablert i 1957 og har ca. 525 elever i 1-7. trinn. Kort sykkelavstand til nye Sophie Radichs ungdomsskole, oppkalt etter den første kvinnelige læreren i Lillestrøm. Kort vei også til Lillestrøm og Skedsmo videregående skole i Lillestrøm. Det er flere barnehager i området, blant annet Lillestrøm barnehage og Lillehagen FUS barnehage.

Ca. 400 meter fra eiendommen finner du nærmeste



OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Roald Amundsens gate<br>Linje 320, 470, 480, 490 | 4 min<br>0.4 km   |
| Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer     | 18 min<br>1.6 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer                 | 24 min<br>23.4 km |
| Oslo Gardermoen                                  | 27 min            |

DAGLIGVARE

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Meny Åråsen<br>PostNord  | 10 min<br>0.9 km |
| Coop Extra Kjerulfs Gate | 12 min           |

VARER/TJENESTER

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Lillestrøm Torv          | 13 min |
| Apotek 1 Meierikvartalet | 12 min |

SPORT

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Vigernes skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 7 min<br>0.7 km |
| Skedsmohallen<br>Aktivitetshall             | 11 min<br>1 km  |
| EVO Lillestrøm                              | 13 min          |
| Fresh Fitness Lillestrøm                    | 16 min          |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Vigernes Skole - Lillestrøm Kommune     | 5 min |
| Skedsmohallen Parkering - Lillestrøm... | 8 min |



bussholdeplass "Vigernes" med linjene 320, 470, 480 og 490. Det er ca. 20 min gangavstand til Lillestrøm togstasjon med bussterminal. Stasjonen er et knutepunkt for buss- og togtrafikk på Nedre Romerike med blant annet hyppige avganger mot Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspresstog. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. Med bil fra boligen tar det ca. 8 min til Strømmen, 14 min til Lørenskog, 23 min til Oslo S og 24 min til Oslo lufthavn.

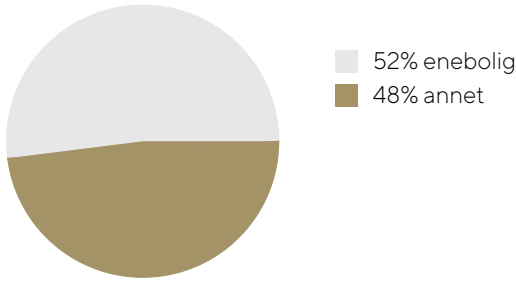
## Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

De fleste butikkene ligger i den oversiktlige og kompakte bykjernen, sentrert rundt Lillestrøm Torv. Her har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Olivia eller en deilig pastarett på Casa Mia. Mirabell kan også bistå med et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Gevir og Fuser Bar. Shuffleboard og god stemning finnes i andre etasjen på Lillestrøm Bar. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingsentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingsentre med over 200 butikker og spennende spisesteder.

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

### BOLIGMASSE



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 sykkel. Lillestrøm by har for øvrig en geografi og gatenett som egner seg svært godt til sykling. Skulle været forhindre utendørstreningen er det flere treningssentre i Lillestrøm som Fresh Fitness, Sats og Nr1 Fitness.

Kun 4-5 km avstand til tur-/skiterreng i Østmarka, på Romeriksåsen og i Tæruddalen. Her finnes turstier, fiske- og

### SKOLER

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Vigernes skole (1-7 kl.)<br>571 elever, 24 klasser       | 4 min<br>0,4 km  |
| Volla skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 22 klasser          | 21 min<br>1,9 km |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.)<br>508 elever, 29 klasser | 7 min<br>3 km    |
| Stav skole (8-10 kl.)<br>423 elever, 16 klasser          | 10 min<br>4,5 km |
| Bråtejordet skole (8-10 kl.)<br>389 elever, 16 klasser   | 10 min<br>5,1 km |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser  | 18 min<br>1,6 km |
| Skedsmo videregående skole<br>1000 elever                | 6 min<br>2,8 km  |

### BARNEHAGER

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Lillestrøm barnehage (1-5 år)<br>99 barn     | 8 min<br>0,7 km  |
| Lillehagen Fus barnehage (1-5 år)<br>82 barn | 14 min<br>1,3 km |
| Måsan barnehage (1-5 år)<br>54 barn          | 15 min<br>1,3 km |



badevann, skiløyper/lysløyper m.m. Det er også turveier og rekreasjonsmuligheter langs Nitelva og i områdene rundt Lillestrøm stadion og Oksefjellet.

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. Ved Skedsmohallen ligger en helt ny treningspark på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slyngeapparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små. Parken er gratis og er åpen for alle. Legg gjerne søndagsaktiviteten til Lillestrøm Golfklubb, eller Sørum fritidsgård med mange koselige aktiviteter innenfor ridning og stell av dyr.

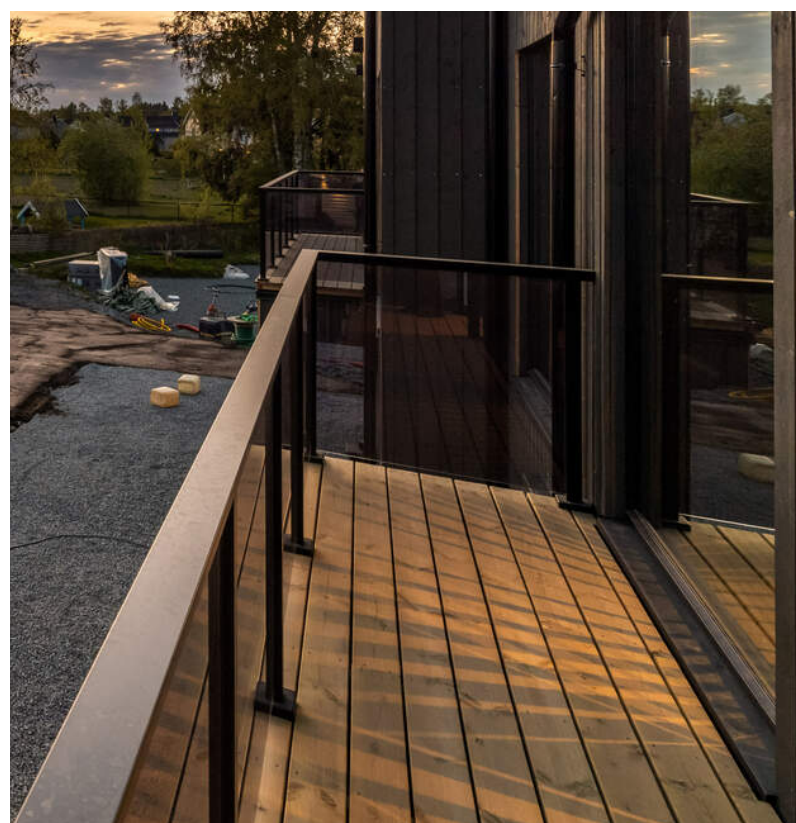
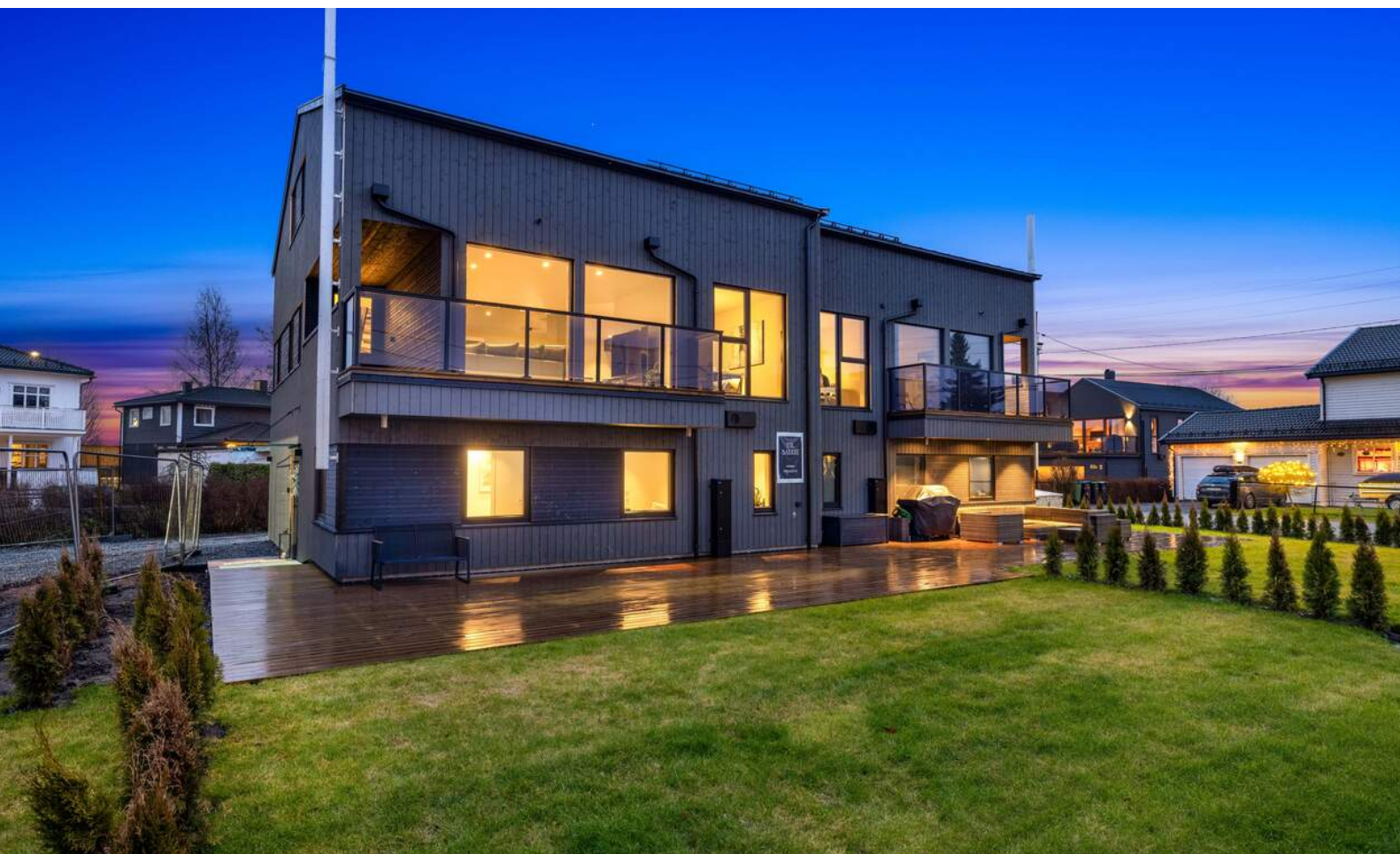
På sommeren er det bare å finne frem badehåndklærne. Populære Nebbursvollen Friluftsbad ligger en kort sykkeltur unna med basseng, vannsklier, frodige grøntområder, gratis parkering, kiosk m.m.

### Bebyggelse

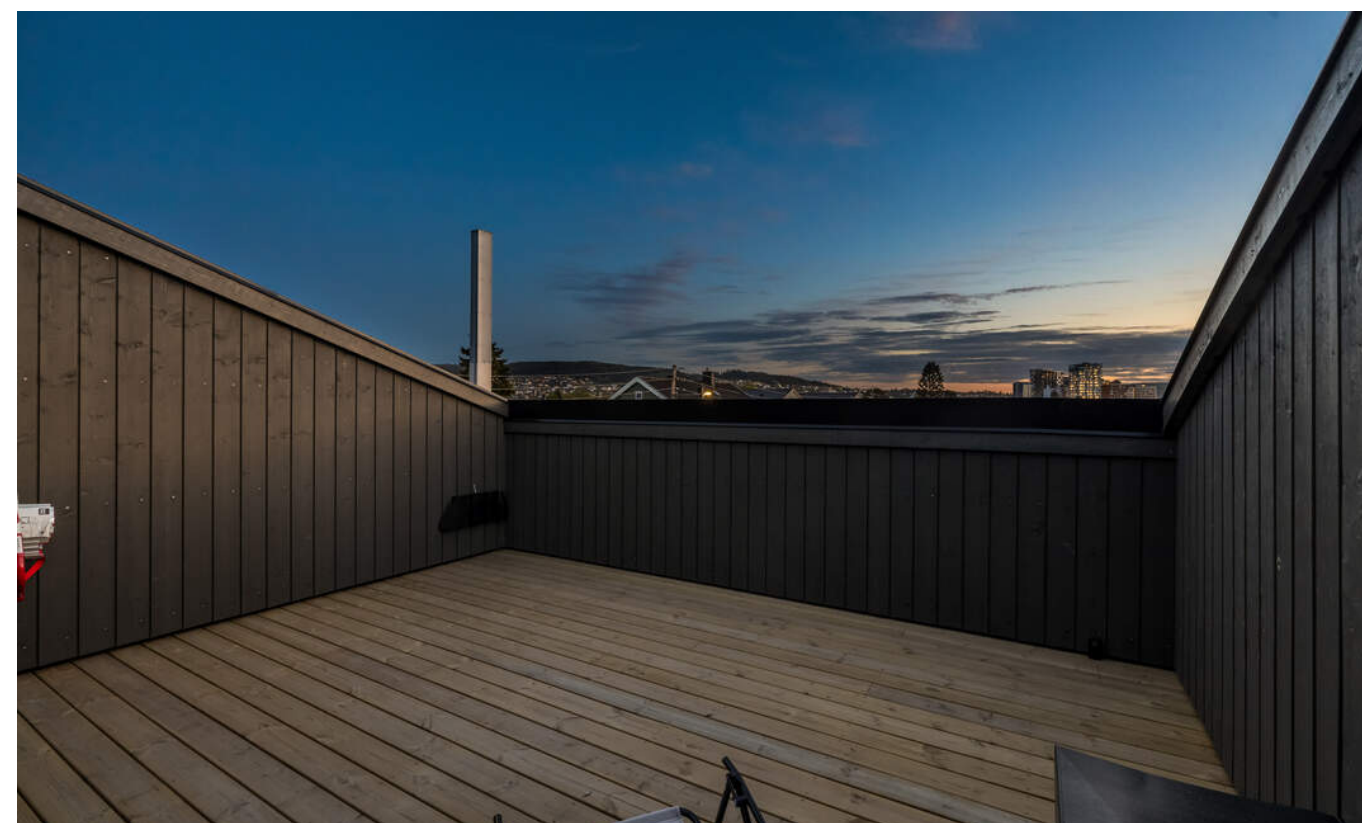
Etablert og ettertraktet nabolag på Vigernes bestående av eneboliger og småhusbebyggelse.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen.



SOLRIKE UTEPLASSER  
PÅ CA. 58 KVM, HAGE  
OG GARASJE



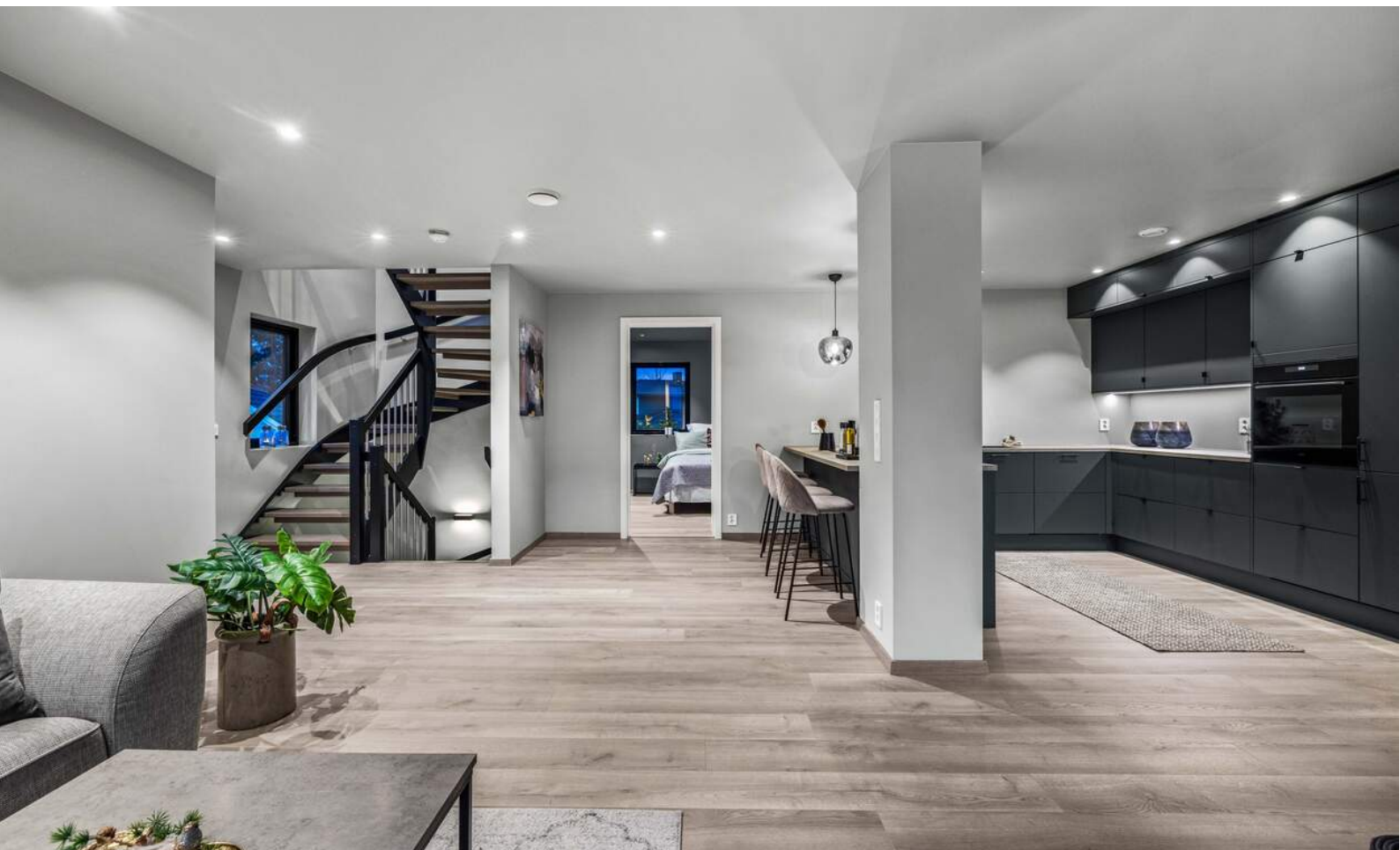
UTSIKT FRA  
TAKTERRASSEN

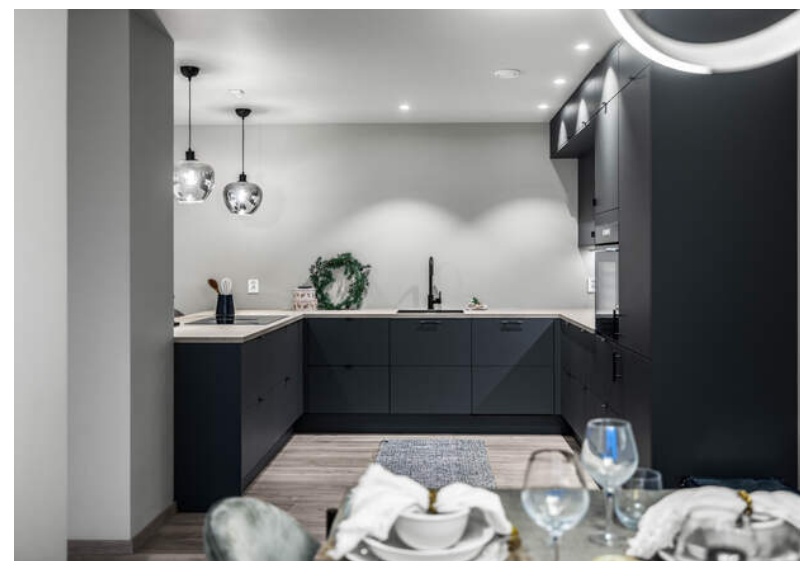
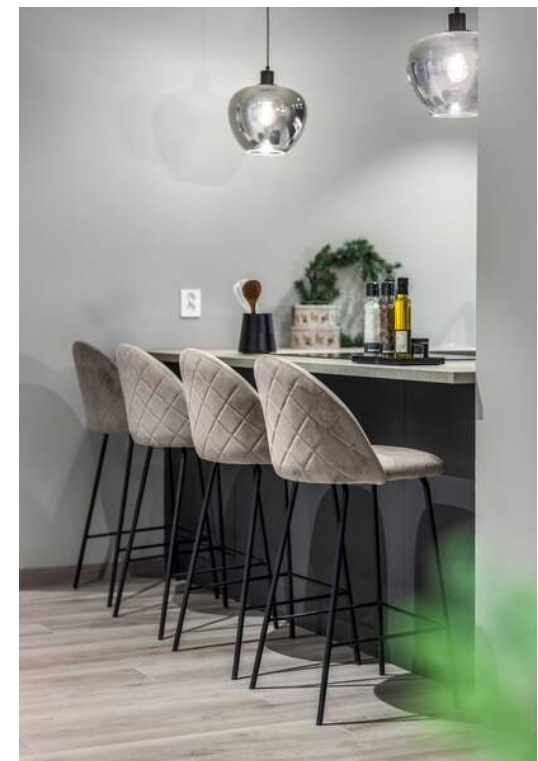


PENT OPPARBEIDET OG  
FLAT HAGE MED  
BOLTREPLASS FOR LEK  
OG AVSLAPNING







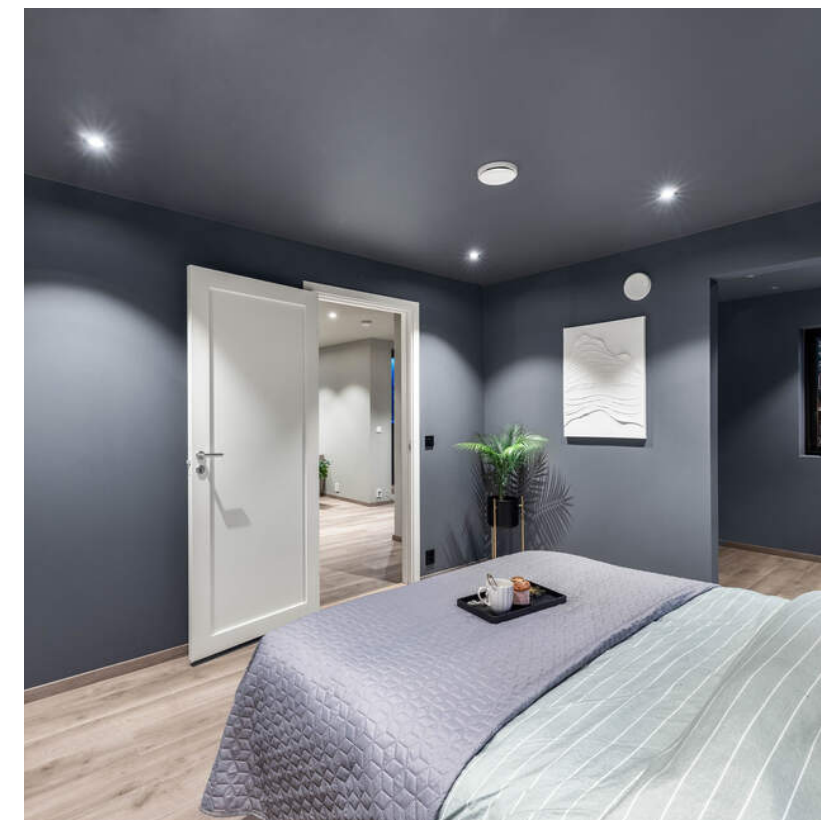


Toppmoderne kjøkken med sort innredning fra Epoq, laminat benkeplate og helintegrerte hvitevarer som medfølger.





MASTRAVDELING  
MED TILHØRENDE  
GARDEROBE OG  
BADEROM





LEKKERT OG  
TOPPMODERNE  
MASTERBAD MED  
DOBBEL DUSJ.





### 3. ETASJE

I toppetasjen er det romslig loftstue, delikat bad med opplegg for badekar, og ett soverom



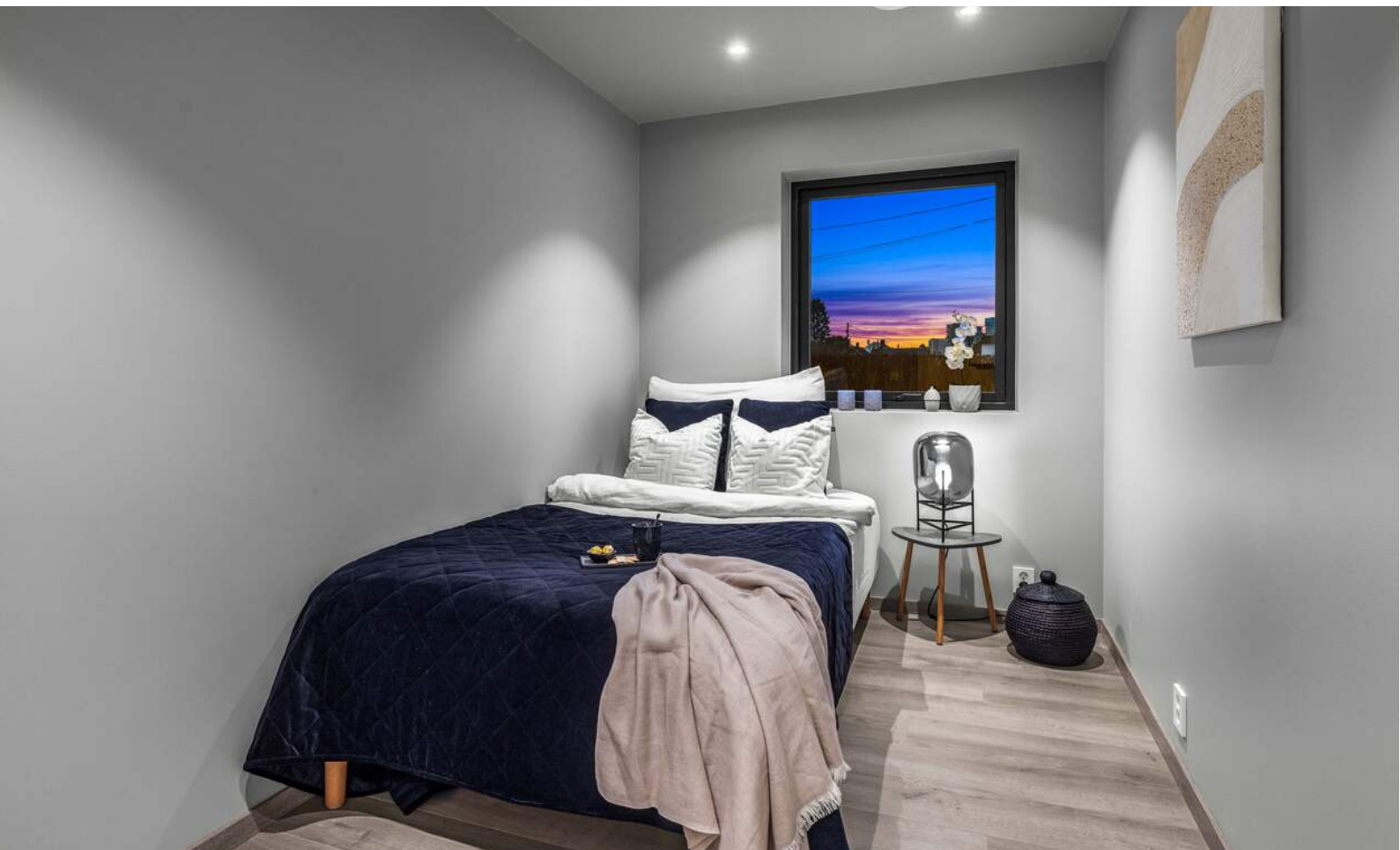


Videre inn i gangen ligger kombinert bad og vaskerom som er svært hendig for barnefamilier. Badet har stilrent uttrykk med store fliser på vegger og gulv, downlightsbelysning i taket og sorte detaljer.



HYGGELIG ENTRÉ MED  
GULVVARME OG GOD  
PLASS TIL LAGRING





Boligen har totalt 4 soverom. Her vises ett av rommene i 1. etasje.



# PRAKTISK INFORMASJON

### Byggemåte

Hvorfor kjøpe nytt:

Boligen er i forskriftmessig stand med 5 års reklamasjonsfrist. Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger. Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først. Det er svært lite vedlikeholdskostnader på mange år.

Leveransebeskrivelse:

Utvendig:

- Isolert støpt plate på mark med 35 cm isolasjon i gulv. Stående dobbelt falset kledning med spor i farge grå Herja fra Moelven (grunnet fra fabrikk) og sort stående panel på felter. - Takrenner i sort, vindusbeslag og toppbeslag i sort. Utvendig tak leveres i sort stål Planja eller tilsvarende. Trykkimpregnet trevirke leveres ubehandlet (takterrasse). - 20 cm. isolasjon i yttervegger. - Inngangsdør leveres fra Swedoor type Domino eller tilsvarende i sort utførelse. Alle vinduer leveres i tre med sort farge (S 9005) ute og innvendig.

Innvendig:

- Innvendige gulv: Innvendig leveres gulvet i boligen i herdet hvitlasert eik. På gulv i gang, vaskerom og bad leveres 30x60 grå flis på gulv og grå 30x60 på vegg (mosaikk i nedsenket dusjsone). - Innvendige tak leveres med ferdigmalt gips i farge (S-0502Y). Innvendig belistning leveres i hvit farge rundt dører og på gulv. Listfritt rundt vinduer og i tak. - Innvendig trapp leveres hvit med stålspiler. Trinn i eik tilsvarende farge på gulvet og i tett utførelse i 1 etasje og åpne trinn i 2 etasje.

- Innvendige dører leveres hvit farge fra Swedoor eller tilsvarende type Unique. - Innvendige vegger leveres som 10 cm og 15 cm tykke vegger (ved eventuelle konstruksjoner kan tykkelsen være bredere).. Innvendige vegger leveres med ferdigmalt gips i varmgrå farge.

Tekniske installasjoner:

- Varmekabler i gang, vaskerom og på alle bad. - 300 liters varmtvannsbereder på vaskerom. Elektriske ovner på alle soverom. - Pipe med mulighet for installering av vedovn/peisovn. - Balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit. Tilluft i alle oppholdsrom og utluft fra alle våtrom. - Elektrisk: Elektro i henhold til NEK 400. Innvendig er det medregnet 25 Led downlights fra SG type Junistar Gyro. Det er totalt medregnet 8 stk. dimmere til lys på boligen. 6 utvendige up/down utelys på fasaden. Lyslist over åpningen til garasje. - Boligen leveres med 3 stk. brannvarslere og 1 stk. pulverapparat.

Det er ikke gjennomført tilstandsrapport da boligen er ny i 2025 og ubebodd. Oppmålingsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

### Parkering

Dobbel garasje med sportsbod integrert i 1 etg. Leddport med portåpner. Elbil lader er montert. Garasjen er isolert med unntak av porten. Det er ikke fall på garasjegulv.

### Innhold

1. etasje: Gang, bad, vaskerom og 2 soverom. Garasje m/bod. 2. etasje: Soverom, omkledningsrom, bad og stue/kjøkken. 3. etasje: Soverom, bad og loftstue.

Balkong i 2. etasje på ca. 10 m². Takterrasse på ca. 18 m².

### Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 161 kvm  
- BRA-e (eksternt bruksareal): 39 kvm  
- Totalt BRA: 200 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 58 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje + garasje/bod:

- Totalt BRA: 83 m²  
- BRA-i: 44 m²  
- BRA-e: 39 m²  
-TBA: 30 m²

Andre etasje:

- Totalt BRA: 78 m²  
- BRA-i: 78 m²  
- TBA: 10 m²

Tredje etasje:

- Totalt BRA: 39 m²  
- BRA-i: 39 m²  
-TBA: 18 m²

Utover ovennevnte areal er det: 2 kott. Kottene er ikke målbart areal, da rommene har en for lav fri høyde.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte oppmåling. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

### Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1.etasje:

Entré:

Du ønskes velkommen inn til en flott entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen og dens standard. Her er det lyst og moderne interiør med grå 60x60 fliser på gulvet, og lysmalte vegger og tak. Varmekabler i gulvet, og god belysning fra dowlights i himlingen. Det er montert praktisk skyvedørgarderobe med speilfronter og plassbygd skap under trappen, som gir god plass til oppbevaring av familiens yttertøy.

Bad og vaskerom:

Videre inn i gangen ligger kombinert bad og vaskerom som er svært hendig for barnefamilier. Badet har stilrent uttrykk med store fliser på vegger og gulv, downlightsbelysning i taket og sorte detaljer. Utstyrt med skuffeseksjon fra Vikingbad med nedfelt servant, speil med integrert lys, veggmontert wc og dusjhjørne med regnfallsdusj. Innenfor badet er det egen vaskerom med innredning med overskap, og opplegg for vaskemaskin. 300 liters varmtvannsbereder er installert. Begge rom har gulvvarme. Soverom: Boligen har totalt 4 soverom fordelt på 3 plan. I 1. etasje ligger to rom som passer fint som barnerom. Begge rommene har plass til nødvendig møblement som seng, nattbord og skap for oppbevaring.

2.etasje:

Stue, spisestue og kjøkken:

I boligens 2. etasje ligger et romslig og innbydende allrom med plass til hele familien. Allrommet har sosial løsning med stue, spiseplass og kjøkken, som likevel er plassert i egne soner. Rommet har gjennomgående enstavs eikeparkett, vegger og tak malt i tidsriktig farge, samt downlightsbelysning i taket. Store vinduer mot hagen gir hyggelig utsyn.

Kjøkkenet er det naturlige samlingspunktet i huset. Dette kjøkkenet har gjennomtenkt løsning som gir deg god benkeflate og masse oppbevaringsplass. Det er sort innredning fra Epoq, med sorte håndtak og laminat benkeplate i fin kontrastfarge. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp med benkeventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap med kjøl og frys.

Masteravdeling (sov, garderobe + bad):

Boligen har en stor og flott masteravdeling med soverom, garderobe og eget bad. Dette er et flott sted å trekke seg tilbake, fint plassert som eneste soverom i etasjen. Mastersoverommet har tak og vegger malt i lun fargetone, parkettgulv og to vinduer som gir fint lysinnslipp. Det er god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. I garderoben er det plass til innredning for klær og sko - alt etter ditt behov.

I tilknytning til soverommet ligget er meget lekkert baderom som blir et fint sted å starte dagen. Badet har lyse, marmorerte fliser på vegger og tak, gulvvarme og downlightsbelysning i taket. Det er montert stort servantskap fra Vikingbad med skuffer og doble servanter nedfelt, med speil i hele benkens bredde so også har lys. Videre har badet vegghengt toalett og dusjnisje med dobbel regnfallsdusj, alt i moderne sort farge.

3.etasje:

Loftstue:

I toppetasjen ligger en romslig stue med flere bruksmuligheter. Dette er et flott sted hvor barna kan ha egen tv-stue og lekeområde, adskilt fra resten av huset. Det er god plass til møblering av sofagruppe, tv og oppbevaringsmøblement som



spill og leker. Rommet har gråmalte vegger og himling, downlightsbelysning og parkettgulv.

**Baderom:**  
I øverste etasje ligger det siste soverommet, samt ytterligere ett bad. Badet har samme gode standard som de andre, utstyrt med sort servantskap fra Vikingbad, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj. Innerst i rommet er det også klargjort for badekar, med blandebatteri på veggen og ekstra sluk i gulvet. Badet har store grå fliser på gulv og vegger, downlights og underliggende varmekabler.

**Oppvarming**  
Varmekabler på alle tre bad og i entre/gang. Ellers lagt opp til elektrisk oppvarming. Varmepumpe montert mellom kjøkken og stue. Denne gir god effekt også opp til topp etasjen. Det er montert pipe over tak som gir mulighet for ettermontering av innvendig pipe med peisovn på loftstuen.

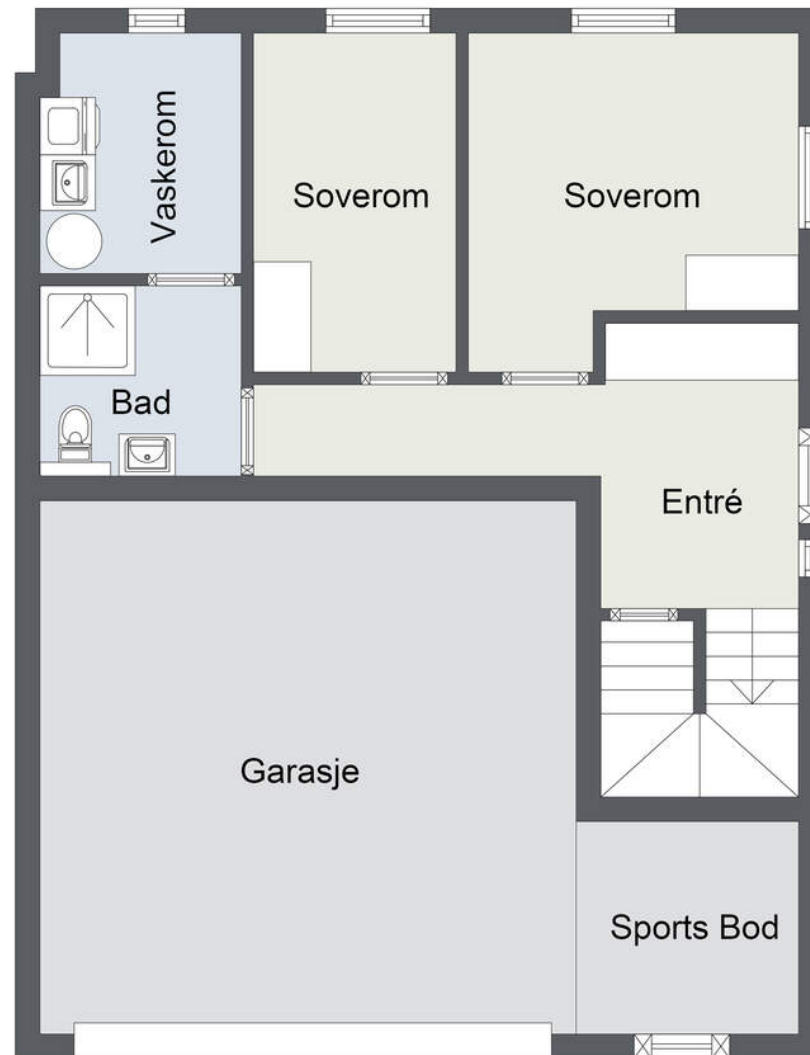
Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

**Energimerking**  
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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

# PLANTEGNINGER

## Eidsvoldsgata 62B 1. etasje



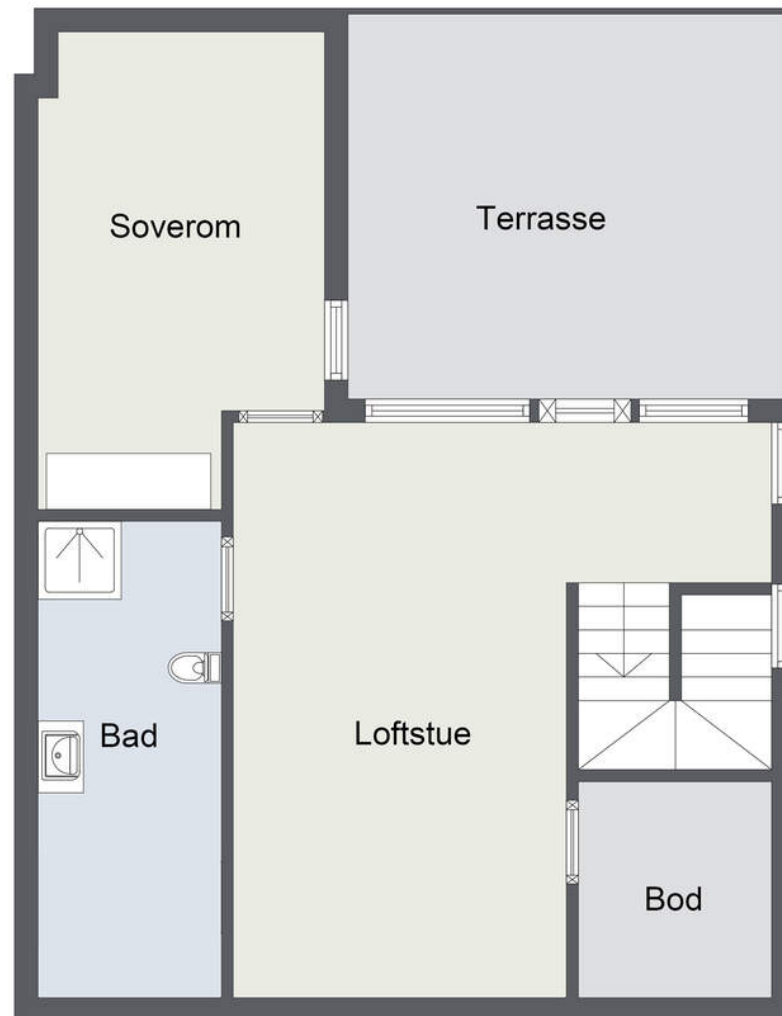
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.  
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise

## Eidsvoldsgata 62B 2. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.  
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise

Eidsvoldsgata 62B  
3. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.  
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise

## Notater

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 770 kvm, Eierform: Felles eiet tomt for sameiet.

Tomten er opparbeidet med flat hage, omkranset av hekk som vil vokse seg til. Her kan barna leke fritt, og det er plass til både trampoline og plaskebasseng hvis ønskelig. Terrassen på bakkeplan strekker seg i hele boligens bredde (30 m²) og har trinnløs adkomst direkte ut til hagen. En solrikt og fin uteplass med god plass til møblement.

Delvis overbygd balkong i 2. etasje, med utgang fra stue og kjøkken. Balkongen måler ca. 10 m², har tredekke og rekkverk i glass. Det er plass til grill og spisebord, med praktisk nærhet til kjøkkenet innendørs.

Boligen har i tillegg takterrasse i toppetasjen på ca. 18 m². Her får du også gode solforhold, i tillegg til flott utsikt over nabolaget og mot sentrum av Lillestrøm. Et usjenert sted å nyte lange sommerkvelder i fred og ro.

Den enkelte sameier har enerett til sin bruksenhet med følgende tilleggsarealer: Garasje med sportsbod som tilleggsdel bygg, og andel av tomt i direkte tilknytning til seksjonen som tilleggsdel grunn, jfr. situasjonsplan WI av 05.02.2025.

### Utstyr

Ikke inkludert i leveransen:

Tilknytningsavgifter for kabel-tv/ internett.

Behandling av impregnert trevirke og ytterligere beis/ behandling utvendig.

Postkasse, husnummerskilt og søppelkasser (må bestilles fra kommunen).

Garderobeskap.

Det leveres ikke asfalt eller belegningsstein.

## SAMEIET / ØKONOMI

### Sameiet

Eierseksjonen hører til Eidsvoldsgt 62 a og 62b boligsameie. Det er kun enkle vedtekter. Det er ikke lagt opp til fellesutgifter med mindre sameierne blir enige om felles avfallsdunker og snørydding.

### Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdi som primærbolig skal ikke overstige 30 % av markedsverdien.

### Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt. Størrelsen på kommunale avgifter vil variere med forbruk da eiendommen har vannmåler. Lillestrøm komune har eiendomsskatt, men nye boliger er fritatt første år etter gitt brukstillatelse. Etter fritaksåret blir boligen din taksert på vanlig måte: 49 % av verdien (fra Skatteetaten), minus bunnfradrag på 2.200.000 kr, ganget med 2 promille så får du årlig eiendomsskatt.

### Faste løpende kostnader

Det er klargjort for fiber, men kjøper må selv bestille og bekoste dette.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger før overtagelse.

### Utleie

Boligen har ingen utleiedel.

### Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse

Boligen er renggjort i forkant av vising og vil ikke bli ytterligere rengjort. Kjøper må selv påregne ytterligere rengjøring. Kjøper må påregne at det kan ha kommet mindre merket på gulv og vegg i forbindelse med styling og visning.

Boligen leveres uten utvendig rengjøring.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1955/105661-1/8 Rettigheter iflg. skjøte  
09.12.1955  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Overført fra: 3205-81/1553  
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1698381-1/200 Bestemmelse om adkomstrett  
12.07.2024 21:00  
Kan ikke slettes uten samtykke fra:LILLESTRØM KOMMUNE  
Org.nr: 820710592  
rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2719  
Overført fra: 3205-81/1553  
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1698381-2/200 Bestemmelse om vann/kloakk  
12.07.2024 21:00  
Kan ikke slettes uten samtykke fra:LILLESTRØM KOMMUNE  
Org.nr: 820710592  
rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2719  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

## Kjerneinformasjon

Overført fra: 3205-81/1553  
Gjelder denne registerenheten med flere

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et uregulert område, som ihht. kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse. Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 81 Bnr. 1553 Snr. 2 i Lillestrøm kommune

### Vei/vann/avløp

Offentlig vei.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Prisantydning inkludert omkostninger

11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
100 000,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 4 000 000,-))  
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

113 250,- (Omkostninger totalt)

12 013 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

### Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeulingsforetak 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

Kjøper er utenlandsk statsborger

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. Rekvisjon 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.

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/>.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.  
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med

egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.  
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.  
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b  
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Eier

Stima as v. Stian Magelssen

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

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 samarbeidspartere er: Söderberg & 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. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen [hjem.no](http://hjem.no).

Informasjon om meglerforetaket

Aure og Valskaar AS  
Org.nr. 980 132 455  
Ansvarlig megler: Stig Valskaar

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Oppdragsgiver betale 1 % av kjøpesummen i provisjon.  
Oppgjør kr 6900,-  
Tilrettelegging kr 16 000,-.  
Oppdragsgiver betaler i tillegg markedsføringskostnader.

Dato salgsoppgave  
5.12.2025

# VEDLEGG

## VEDTEKTER FOR SAMEIET EIDSVOLDSGATA 62 A OG 62 B

### § 1. EIENDOMMEN

Eiendommen gnr. 81 bnr. 1553 i Lillestrøm kommune ligger i sameie mellom de 2 eierseksjonene med 1/2 på hver. Eiendommen består av en vertikaldelt tomannsbolig og tomt. Den delen av eiendommen som ikke omfattes av de enkelte sameiernes eksklusive bruksrettigheter, er fellesareal. Se situasjonsplan W1 av 05.02.2025.

Felles ledninger for vann, overvann og avløp med tilhørende kummer og kraner fra tilkoblingspunkt for offentlig ledning fram til tilkobling/avstikk til den enkelte seksjonen er sameiets eiendom og ansvar. Det samme gjelder for elektriske ledninger, hvor sameiets ansvar går fram til seksjonens sikringsskap og for felles fiberkabler ol. fram til avstikk til den enkelte seksjon.

### § 2. RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

### § 3. BRUKEN AV BRUKSENHET OG FELLESAREALER

Den enkelte sameier har enerett til sin bruksenhet med følgende tilleggsarealer: Garasje med sportsbod som tilleggsdel bygg, og andel av tomt i direkte tilknytning til seksjonen som tilleggsdel grunn, jfr. situasjonsplan W1 av 05.02.2025.

Styret kan vedta husordensregler for eiendommen for å ivareta hensynet til orden, renhold og ferdsel.

### § 4. VEDLIKEHOLD

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten. Utvendig vedlikehold besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for den andre sameieren.

For vann- og avløpsledninger, strøm- og fiberkabler fordeler ansvar for vedlikehold og nødvendig utskifting seg mellom sameiet og den enkelte sameier som beskrevet i § 5.

Vedlikehold av fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap. Utgifter til slikt vedlikehold fordeles mellom sameierne med ½ på hver.

Farger på huset utvendig fastsettes av sameierne i fellesskap.

### § 5. FELLESKOSTNADER – ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke er knyttet til den enkelte seksjon, så som felles kjøreareal, felles ledninger ol.

I felleskostnadene inngår også ev. kostnader knyttet til velforening, veilag ol. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## § 6. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

I tillegg til løpende utgifter kan styret vedta avsetning til dekning av fremtidig vedlikehold eller andre fellestiltak på eiendommen.

## § 7. ENDRINGER SOM KREVER ENIGHET/SAMTYKKE

Endring av vedtektene krever enighet blant sameierne. Likeledes kreves det enighet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av fellesarealer  
b) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes og/eller godkjennes av bygningsmyndighetene, må godkjennes av den andre sameieren før søknad/melding kan sendes. Dette gjelder ikke dersom tiltaket er av uvesentlig betydning for den andre sameieren.

## § 8. STYRET

Styret består av ett medlem fra hver seksjon. Der seksjonen eies av flere eller av en juridisk person, skal det utpekes en fysisk person som styremedlem. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i styret. Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av de to styremedlemmene i saker som gjelder sameiets felles rettigheter og plikter.

## § 14. FORSIKRING

Styret skal sørge for at eiendommen til enhver tid er forsikret. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av ev. felles bygningsforsikring. Den enkelte seksjonseier skal alltid ha egen innbo- og løseførsikring.

## § 15. SKADE

Hvis bygningen skulle bli totalskadet, blir seksjonseierne sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp fordeles med ½ på hver.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, og seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør.

## § 16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

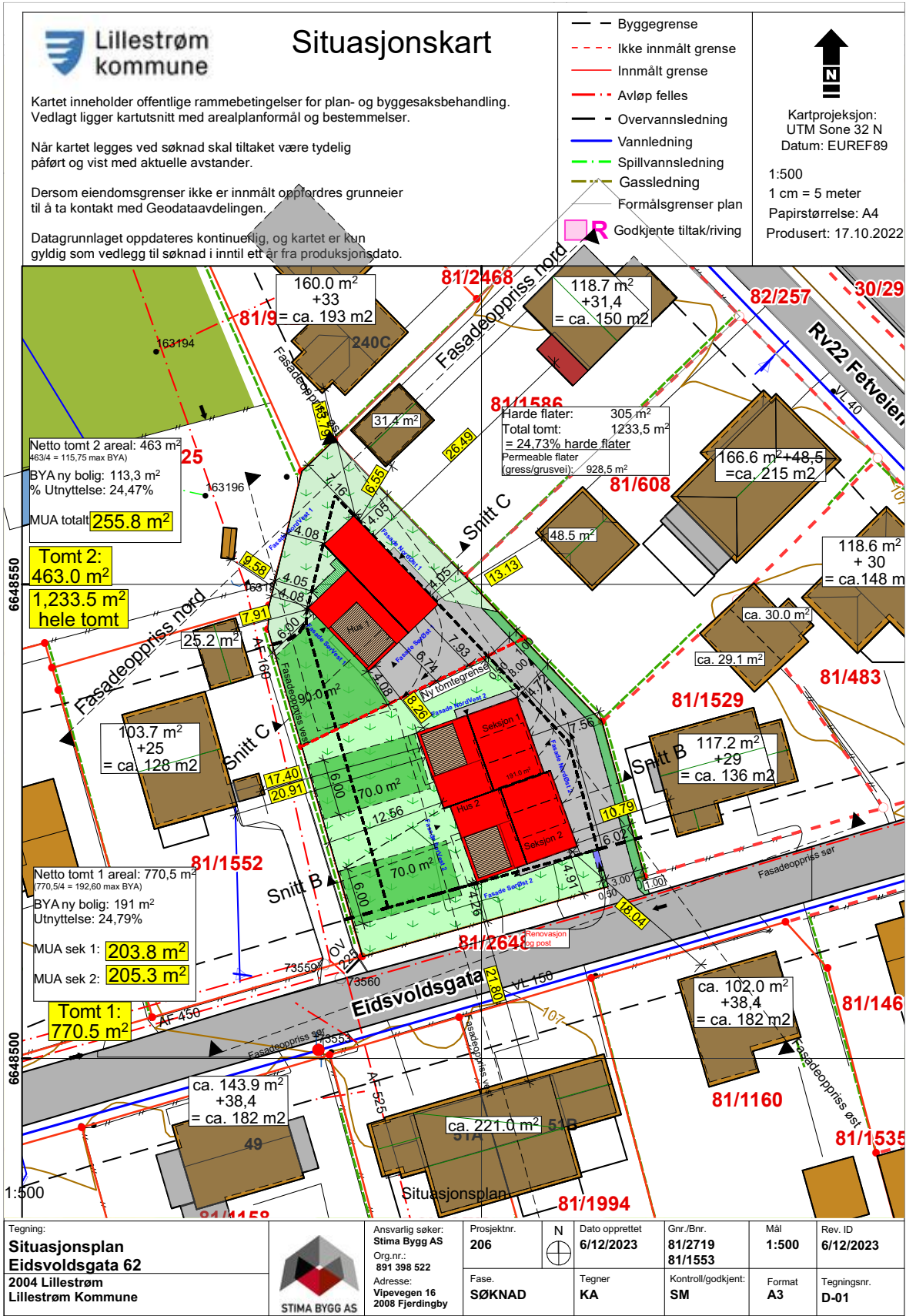
*Disse vedtekter er fastsatt i forbindelse med seksjonering av eiendommen i 2025.*

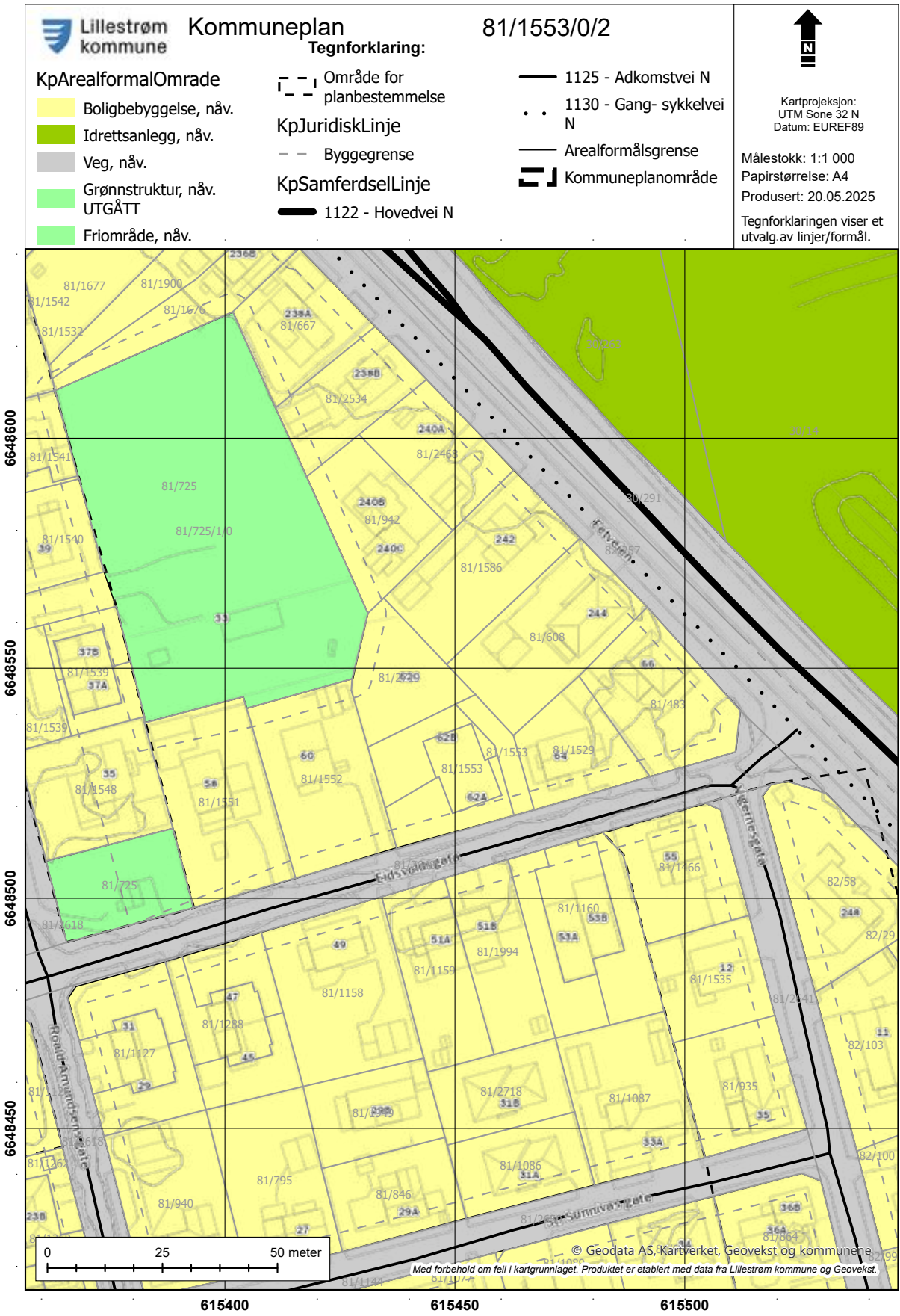
Seksjonering 81/1553 1. og 2. etg.





2025-02-05





Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Halvpart av vertikaldelt tomannnsbolig

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 83  | 44                         | 39                          | 0                          | 0                               |
| 2. etasje | 78  | 78                         | 0                           | 0                          | 10                              |
| 3. etasje | 39  | 39                         | 0                           | 0                          | 18                              |
| Totalt m² | 200 | 161                        | 39                          | 0                          | 28                              |

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                                                          | Beskrivelse S-Rom |
|-----------|-----|-------|-------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. etasje | 83  | 44    | 39    | Gang, bad, vaskerom og 2 soverom. Himlingshøyde er ca 2,40 m.              | Garasje/bod.      |
| 2. etasje | 78  | 78    | 0     | Soverom, omkleddningsrom, bad og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,40 m. |                   |
| 3. etasje | 39  | 39    | 0     | Soverom, bad og loftstue. Skråtak. Himlingshøyde er ca 0,95 m - ca 2,80 m. |                   |
| Totalt m² | 200 | 161   | 39    |                                                                            |                   |

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger. Utover ovennevnte areal er det: 2 kott. Kottene er ikke målbart areal, da rommene har en for lav fri høyde.



Takstmann Roy Bekkesletten AS, v/ Roy  
Bekkesletten  
09.04.25

# 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.



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

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

### NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

### HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

### HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING** er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 8 500**

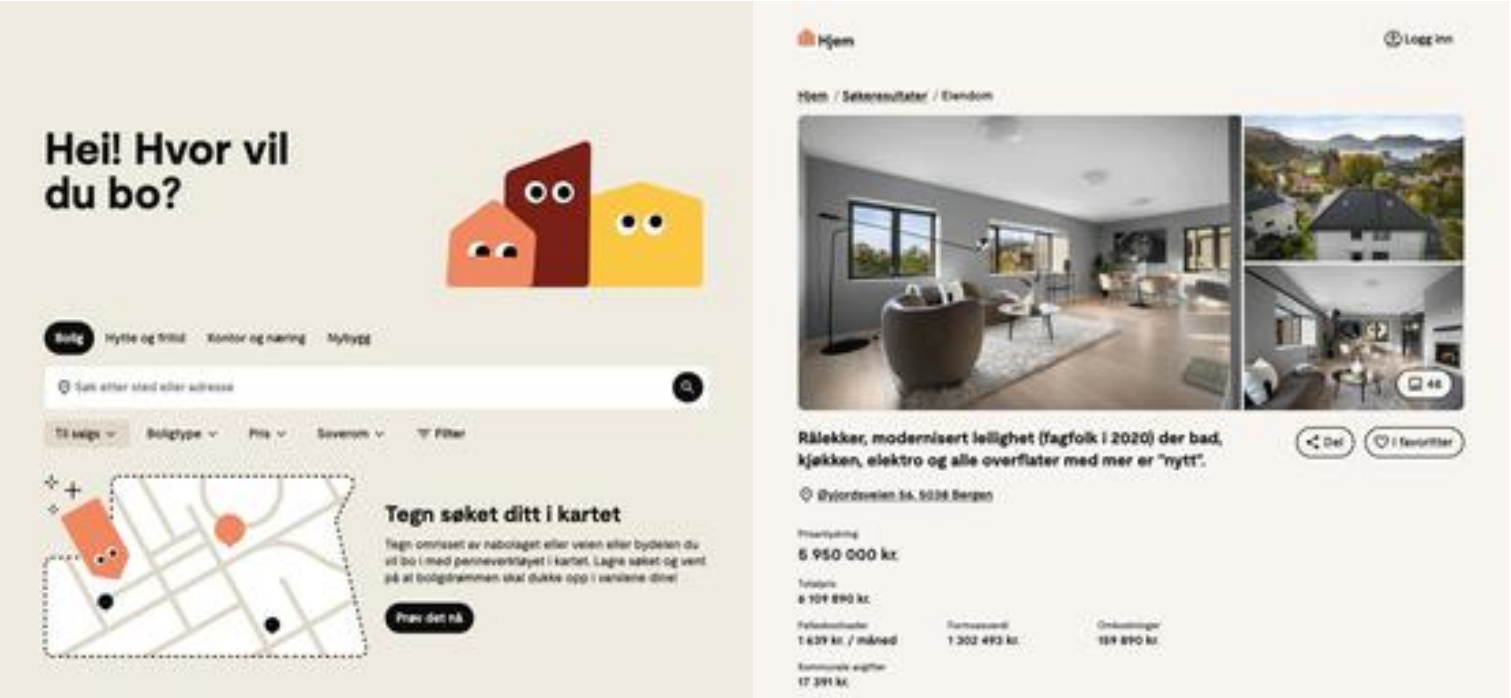
Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 16 900**

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på  
[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.  
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



### Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



# 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 nettannonsen, 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:**

Eidsvoldsgata 62B, 2004 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 1553, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 57250075  
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45 00 70 95, e-post: sv@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

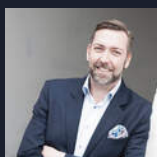
**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



**Stig Valskaar**

Eiendomsmegler MNEF/ Daglig  
leder  
45 00 70 95  
sv@proaktiv.no

PROAKTIV

**Proaktiv Lillestrøm**

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